PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.491.2024 Kraków, 20.09.2024 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie powtrzymania zabudowy wewnątrz kwartału pomiędzy ulicami: Sarego, św. Sebastiana, Dietla i Bogusławskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 12 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Działki nr 45/1 i 45/2 obręb 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom" (zatwierdzonego uchwałą nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 lutego 2018 r. poz. 949) i zgodnie z jego ustaleniami w całości znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowo–usługowej oznaczonym symbolem MW/U.6 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi.

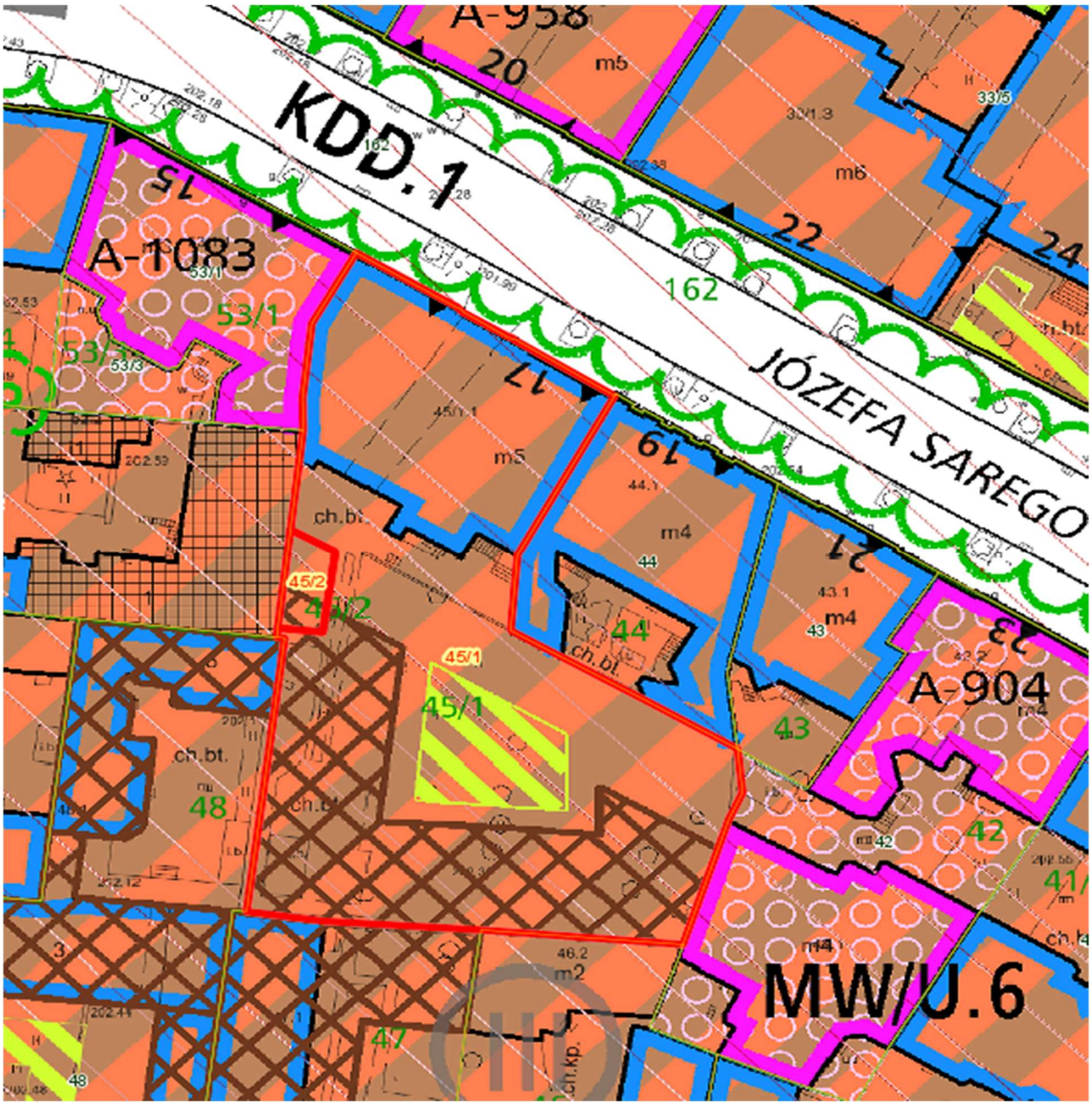
Na ww. działkach posadowiona jest kamienica mieszkalna, która zgodnie z postanowieniami planu miejscowego podlega ochronie w zakresie:

1. zachowania gabarytów i kształtu bryły, zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji oraz kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,
2. ochrony (w razie potrzeby odtworzenia oraz wykonywania prac konserwatorskich oraz restauratorskich):

a. kompozycji i artykulacji elewacji, jej wystroju i detali architektonicznych oraz historycznej kolorystyki,
b. profili, podziałów, proporcji i wymiarów oraz utrzymania jednolitej kolorystyki zabytkowej lub tradycyjnej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych,
c. witraży,
d. mozaik oraz historycznych lub tradycyjnych: szyldów, napisów na elewacjach, neonów, tablic informacyjnych i upamiętniających, z możliwością zmiany ich rozmieszczenia (nie dotyczy zachowanych napisów na elewacjach), pod warunkiem ich lokalizacji na tej samej elewacji, na której były umieszczone; (por. § 11 planu miejscowego).

Ponadto należy wskazać, że dla części terenu ww. działek w planie miejscowym ustalono:

- strefę budowy lub rozbudowy, w ramach której dopuszczono budowę, rozbudowę oraz nadbudowę budynków (por. § 5 ust. 1 pkt 5 w związku z § 18 ustaleń planu miejscowego),
- strefę zieleni w kwartałach zabudowy, którą należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny i w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub ich części oraz budynków podziemnych lub ich części (por. § 5 ust. 1 pkt 6 w związku z § 10 ust. 8 pkt 1 lit. b tiret piąte ustaleń planu miejscowego).



Rys. 1. *Granice działek nr 45/1 i nr 45/2 obręb 3 Śródmieście zaznaczone na wyrysie z planu miejscowego obszaru „Stradom.*

Nadmieniam, że zasady ochrony zabytków, zarówno obszarowych, jak i budynkowych, na obszarze objętym planem miejscowym obszaru „Stradom" zostały uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie postanowieniami z dnia:

- 14 lipca 2016 r. (znak: OZKr.5150.86.2016.MG.JJ),
- 22 lipca 2016 r. (znak: OZKr.5150.86.2016.MG.JJ),
- 21 marca 2017 r. (znak: OZKr.5150.41.2017.KU.JJ),
- 5 kwietnia 2017 r. (znak: OZKr.5150.41.2017.KU.JJ),
- 29 sierpnia 2017 r. (znak: OZKr.5150.151.2017.KU),
- 25 września 2017 r. (znak: OZKr.5150.151.2017.KU.UŁ).

Pełna treść postanowień obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom" została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=95056.

Działki ewidencyjne nr 45/1 i 45/2 obręb 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście znajdują się na obszarze układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „Nowego Miasta" wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1273/M decyzją z dnia 18 lipca 2011 r., terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. za Pomnik Historii pod nazwą „Kraków - historyczny zespół miasta", obszarze parku kulturowego pn. Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem przyjętego uchwałą nr LXXX111/2368/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. oraz w granicach strefy buforowej historycznego Centrum Krakowa wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Ponadto działka nr 45/1 jest częściowo zabudowana kamienicą ujętą w gminnej ewidencji zabytków pod adresem ul. Sarego 17 i objętą ochroną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom".

Zgodnie z podziałem kompetencji służb konserwatorskich na terenie Gminy Miejskiej Kraków, wynikającym z porozumienia pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2010 r., w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wraz z aneksem nr 1 (Dz. U. Woj. Małopol. z 2010 r. nr 283 poz. 1887 oraz z 2013 r. poz. 6679), działki ewidencyjne nr 45/1 i 45/2 leżą na terenie, na którym ochronę konserwatorską sprawuje Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków. W związku z powyższym ewentualne wprowadzenie nowej zabudowy na tych działkach winno uzyskać stosowne uzgodnienie w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

W dniu 24 maja 2024 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji pozwolenia na rozbiórkę „stalowej wiaty garażowej i betonowej nawierzchni dojazdu do wiaty, murku oporowego i instalacji wewnętrznej kanalizacji" oraz pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: *Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego (kamienica) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, C.O., chłodzenia, elektryczną i teletechniczną oraz budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego tylnego (oficyna) z garażami wbudowanymi, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, C.O., chłodzenia, elektryczną i teletechniczną, oraz odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych dla obydwu budynków: oświetlenia zewnętrznego, wodociągowej, kanalizacji*

ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej wraz z retencją, ze zjazdem z drogi publicznej, dojazdem, z terenem utwardzonym, dojściami, terenem zielonym, stanowiskami postojowymi dla rowerów, małą architekturą, podzielne na dwa etapy realizacyjne", ul. J. Sarego 17 na działkach nr 45/1, 45/2 obr. 3 Śródmieście (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.107.2024.SLE).

Postanowieniami z 3 lipca i 22 lipca 2024 r. nałożono na pełnomocnika inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym oraz dostarczenia niezbędnych dokumentów. Postępowanie jest na etapie weryfikacji przedłożonej 30 sierpnia 2024 r. dokumentacji projektowej.

W aktualnej wersji przedłożony do zatwierdzenia projekt przewiduje 19 mieszkań w projektowanym budynku oficyny oraz 17 mieszkań i 2 lokale usługowe w istniejącym budynku frontowym.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom", oznaczonym jako MW/U.6 - *Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi*, a więc planowane przeznaczenie jest zgodne z zapisami planu. Dla tego terenu plan ustala następujące wskaźniki:

1. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
2. wskaźnik intensywności zabudowy: 1,7 – 5,5,
3. maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,

przy czym, dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Sarego 17 plan ustala szczególne warunki:

10) ul. J. Sarego 17 – kamienica, której ochronę uwzględnia się i określa poprzez ustalenie ochrony całkowitej, zgodnie z § 11; z dopuszczeniem budowy oficyny, przy uwzględnieniu następujących ustaleń:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 480 m^2,
b) maksymalne wysokości zabudowy oficyny:
– *18 m w jej zachodniej części, ale nie wyżej niż wysokość kalenicy oficyny na działce nr 48 obręb 3 Śródmieście,*
– *16,5 m w jej południowej części,*
– *17,5 m w jej wschodniej części, ale nie wyżej niż wysokość kalenicy oficyny na działce nr 42 obręb 3 Śródmieście,*
c) wymagane dachy jedno lub wielkospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10º do 30º,
d) dopuszcza się wprowadzenie galerii i balkonów na elewacjach.

Na terenie działki nr 45/1 będącej terenem inwestycji, zgodnie z załącznikiem rysunkowym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom", wyznaczono strefę zieleni w kwartałach zabudowy, ale także strefę budowy lub rozbudowy.

Kamienica przy ul. Sarego 17 ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz znajduje się na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „Nowego Miasta" wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi.

Inwestor uzyskał trzy pozwolenia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwalające na realizację inwestycji:

1. pozwolenie nr ZN.5142.42.2023 z dnia 2 maja 2024 r. (znak: ZN.5142.42.2023.MŚ.BS) zezwalające na przebudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza.
   Warunki konserwatorskie: do ustaleń szczegółowych, w tym kolorystyki elewacji należy powołać komisję konserwatorską z udziałem przedstawicieli WUOZ.
2. pozwolenie nr ZN.5142.43.2023 z dnia 8 maja 2024 r. (znak: ZN.5142.42.2023.MŚ1.KM.BS1) zezwalające na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego tylnego (oficyna) z garażami wbudowanymi i infrastrukturą.
   Warunki konserwatorskie: podczas prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny, na który wymagane jest uzyskanie odrębnego pozwolenia konserwatorskiego.
3. zezwolenie nr ZN-III.5146.165.2024 z dnia 15 maja 2024 r. (znak: ZN-III.5146.165.2024.ATD) zezwalające na usunięcie 5 drzew występujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
   Warunki konserwatorskie: wycinkę należy prowadzić pod nadzorem ornitologa. Raport z oceny należy przesłać do WUOZ w Krakowie. Drzewa sprawdzić pod kątem obecności gniazd, ptactwa, a także różnych gatunków zwierząt. Należy zastosować nasadzenia zastępcze.

Jak wskazano powyżej uzupełniona dokumentacja projektowa jest w fazie weryfikacji, stąd aktualnie nie można potwierdzić, czy przedłożona analiza spełnienia warunków „przesłaniania" i „nasłonecznienia" jest kompletna. Inwestor był wzywany o jej uzupełnienie i wykazanie spełnienia wymogów rozporządzenia jak niżej:

- *Należy uzupełnić projekt o analizę spełnienia § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla projektowanych nowych mieszkań w budynku frontowym oraz projektowanych mieszkań w budowanym budynku - już na I piętrze zaprojektowano mieszkania wielopokojowe. Analiza nasłonecznienia winna zawierać wędrówkę cienia rzucanego przez projektowany budynek, przez istniejące budynki zlokalizowane w sąsiedztwie oraz budynki, na które zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę; od godz. 7.00 do godz. 17.00 w obu dniach równonocy.*
- *Należy uzupełnić projekt o analizę spełnienia § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla istniejącej zabudowy. Analiza nasłonecznienia winna zawierać wędrówkę cienia rzucanego przez projektowany budynek na działki znajdujące się w sąsiedztwie od godz. 7.00 do godz. 17.00 w obu dniach równonocy, zakres cienia rzucanego przez projektowane budynki na elewacje budynków sąsiednich, omówienie wpływu cenienia rzucanego na okna pomieszczeń. Analiza winna uwzględniać istniejące budynki zlokalizowane w sąsiedztwie oraz budynki, na które zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Wnioski z analizy należy uwzględnić w informacji o obszarze oddziaływania.*

W kwestii dojazdu do inwestycji informuję, że w opisie projektu wskazano: *Ciąg pieszo-jezdny, tzn. na działkach inwestycji, nie stanowiący drogi publicznej – między budynkiem frontowym a tylnym. Stanowi dojazd i dojście do budynku tylnego, dojście do śmietnika, dojście do stanowisk postojowych rowerowych i do placu zabaw.*

Inwestor uzyskał uzgodnienie Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 23 sierpnia 2023 r. (znak: RW.460.5.702.2023) dla omawianej inwestycji, z którego wynika, że obsługa inwestycji będzie zapewniona poprzez drogę publiczną ul. Sarego i istniejący zjazd.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2024 r. wezwano inwestora również o dostarczenie opinii geotechnicznej *(Należy zamieścić w projekcie architektoniczno-budowlanym opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z § 20 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).* Inwestor przedłożył opinię geotechniczną, jak również ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 września 2023 r. (znak: WS-10.6541.110.2023.MP) o zatwierdzeniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla przedmiotowej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe nadmieniam, że dopiero po weryfikacji uzupełnionej dokumentacji projektowej będzie można jednoznacznie stwierdzić, czy inwestycja całościowo jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom". W toku postępowania wpłynęło już wiele pism stron postępowania oraz mieszkańców sąsiednich nieruchomości z zastrzeżeniami co do przedmiotowej inwestycji.

Rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie zostanie podjęte po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Miejski Konserwator Zabytków w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa