PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.593.2024

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kanonierów i Sokołowskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 14 października 2024 r., uprzejmie informuję.

Teren położony w rejonie ul. Kanonierów i Sokołowskiego znajdował się w obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obszaru „Olsza", przyjętego uchwałą nr XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza"* (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7802). Ustalenia dla tego terenu unieważnione zostały wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 20 października 2021 r. (sygn. akt: II SA/Kr 668/21), prawomocnym od 17 stycznia 2024 r. na skutek oddalenia przez Naczelny Sąd Administracyjny skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej Kraków. Sąd administracyjny stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej w zakresie działki nr 887/6 obręb 23 Śródmieście, w części, w której była ona położona w terenie oznaczonym symbolem ZP.9.

W orzeczeniu sądu I instancji wskazano cyt.: *(…) Jest okolicznością bezsporną, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa działka skarżącego w części, której przeznaczenie jest kwestionowane skargą, jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej (MN). Natomiast w pozostałej części oznaczona została symbolem ZU – tereny zieleni urządzonej (różnorodne formy zieleni urządzonej w tym obejmujące parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne, zieleń izolacyjną, zieleń forteczna, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne), a położona jest w jednostce strukturalnej [...]. (…) Zapewne również ze względu na swoje specyficzne, wyjątkowe w tej części miasta walory (wielkość, rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu), działka skarżącego była przedmiotem szczegółowej analizy już na etapie sporządzania Studium. Można tak twierdzić, ze względu na to, że właśnie w Studium ta jej część, którą zajmuje zespół dworu z parkiem,*

uzyskała odmienne przeznaczenie (ZU) –wyłączone z nowej zabudowy kubaturowej, w przeciwieństwie do jej pozostałej części, którą oznaczono symbolem MN i przeznaczono na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. (...) Choć w studium rada gminy może określać kierunki przeznaczenia poszczególnych terenów dość ogólnie, to jednak z całą pewnością nie może być tak, że nieruchomość w zasadzie w całości zostaje wyłączona z zabudowy, przewidzianej w Studium jako przeznaczenie podstawowe. (...) Charakterystyczne jest też to, że powodem wyznaczenia kwestionowanego przez skarżącego przeznaczenia planistycznego działki [...], były w głównej mierze oczekiwania "okolicznych mieszkańców" co do tego, że teren ten pozostanie zielony oraz zostanie udostępniony. Jednak z akt planistycznych nie wynika, aby ktokolwiek z mieszkańców zaoferował na tereny zielone własną nieruchomość lub jej część, natomiast oczekuje tego od sąsiada, przy akceptacji organów planistycznych. Taka logika zdaniem Sądu przekracza również granice "władztwa planistycznego" przysługującego gminie. (…).

W związku z orzeczeniem sądu administracyjnego zagospodarowanie terenu odbywa się w oparciu o ustalane przez właściwy organ warunki zabudowy. Decyzja nr 387/6730.2/2024 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego o nazwie „Budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi z zagospodarowaniem terenu oraz budową drogi wewnętrznej na części działki nr 887/6 obręb 23 Śródmieście przy ul. Kanonierów w Krakowie” została wydana 18 września 2024 r. Decyzja ta nie jest ostateczna.

Powyższą decyzją w zakresie poszczególnych parametrów ustalono:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich planowanych budynków łącznie) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (części działki nr 887/6 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście) w przedziale wartości 12%-16%. Wskaźnik ten sytuowany jest poniżej stwierdzonej wartości średniej w obszarze analizowanym (analizą objęto wszystkie działki, których zabudowa znajduje się w obszarze analizowanym) kształtującym się w wysokości ok. 24%, jak również poniżej wartości średniej tego parametru dla budynków o funkcji mieszkaniowej i wolnostojącej wynoszącego około 18%.
- udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji (części działki nr 887/6 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście wg zał. nr 2 do tej decyzji) w terenie działki w wysokości nie mniejszej niż 60%. Wskaźnik ten wyznaczono na wyższym poziomie niż wskazany przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK, który w opinii z 5 czerwca 2024 r., w oparciu o art. 4, art. 5 i art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U z 2024 r. poz. 54 ze zm.), w zakresie ochrony zieleni i uwarunkowań przyrodniczych wskazał zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy *Prawo ochrony środowiska*.
- szerokość elewacji frontowej każdego planowanego budynku (tj. szerokość w obrysie budynku od strony ul. Kanonierów) w przedziale 12 m-17 m. Ustalono również szerokość w przedziale 12 m-17 m dla elewacji zwróconych do drogi wewnętrznej równoległej do ul. Sokołowskiego (jej przebiegu po północnej stronie terenu inwestycji). Powyższe ustalono w nawiązaniu do zabudowy jednorodzinnej położonej w badanym obszarze, gdzie stwierdzono, że budynki mieszkaniowe jednorodzinne mają szerokości elewacji

frontowych w zakresie 10,4 m-14,8 m. Natomiast budynki w układzie zwartym kształtują łącznie szerokości elewacji frontowych maksymalnie do 22,7 m.

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w następujących wartościach:

— wysokość attyki dachu płaskiego w przedziale 7 m - 9,5 m, nie wyżej niż 216,5 m n.p.m. układ odniesienia PL-EVRF2007-NH, dopuszcza się możliwość kształtowania budynku w sposób uskokowy z zastosowaniem mniejszych wysokości;
— wysokość okapu dachu spadzistego maksymalnie 7 m, nie wyżej niż 214 m n.p.m.;
— wysokość kalenicy dachu spadzistego maksymalnie 10 m, nie wyżej niż 217 m n.p.m.

Powyższe wielkości ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy położonej w badanym obszarze, w praktyce umożliwiając realizację zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

W toku postępowania uzyskano pozytywne stanowisko Zarządu Dróg Miasta Krakowa zawarte w opinii z 11 lipca 2024 r., znak RW.460.1.178.2024, zgodnie z którą w celu spełnienia warunku zagwarantowania wystarczającego uzbrojenia terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę zarządca drogi zawrze szczegółową umowę z inwestorem występującym o ustalenie warunków zabudowy lub inwestorem, na rzecz którego decyzja o ustaleniu warunków została przeniesiona. Przedmiotem umowy będzie przebudowa/rozbudowa układu drogowego w zakresie budowy brakującego chodnika wzdłuż wschodniej krawędzi jezdni ul. Kanonierów (wzdłuż terenu inwestycji), w dowiązaniu do istniejącego chodnika, po uprzedniej weryfikacji i zaopiniowaniu koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji wymaga realizacji ww. inwestycji drogowej wraz z budową zjazdu i projektowanej drogi wewnętrznej prowadzących do terenu inwestycji. Inwestor we własnym zakresie poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

Opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków z 26 czerwca 2024 r. wskazuje, że planowana inwestycja (na części działki nr 887/6 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście) położona jest poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków. Poza granicami terenu inwestycji na tej działce – w jej południowo-wschodniej części - znajduje się zespół dworsko-parkowy na Olszy (ul. Sokołowskiego 19), który figuruje w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie poprzez zapisy obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza", przyjętego uchwałą nr XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. Omawiany teren historycznie był związany z zespołem dworsko parkowym, jednakże na etapie sporządzania ww. planu miejscowego, Miejski Konserwator Zabytków w piśmie z 5 stycznia 2018 r. (znak: KZ-02.4120.7.61.2017.KB+MB) zajął stanowisko, że ze względu na dość znaczne przekształcenie tego terenu dopuszcza się możliwość wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w otoczeniu ogrodowym, pod warunkiem utworzenia strefy buforowej z terenów zielonych od strony założenia dworsko-parkowego.

Z uwagi na powyższe okoliczności, tj. wydane orzeczenia przez sądy administracyjne oraz fakt, że na wniosek inwestora została wydana decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca lokalizację budynków zgodnych z wytycznymi studium gminnego, Prezydent Miasta Krakowa nie znajduje podstaw do podjęcia działań zmierzających do sporządzenia projektu planu miejscowego dla obszaru Miasta stanowiącego przedmiot interpelacji Pana Radnego.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa



Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2024-10-28 14:50

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa