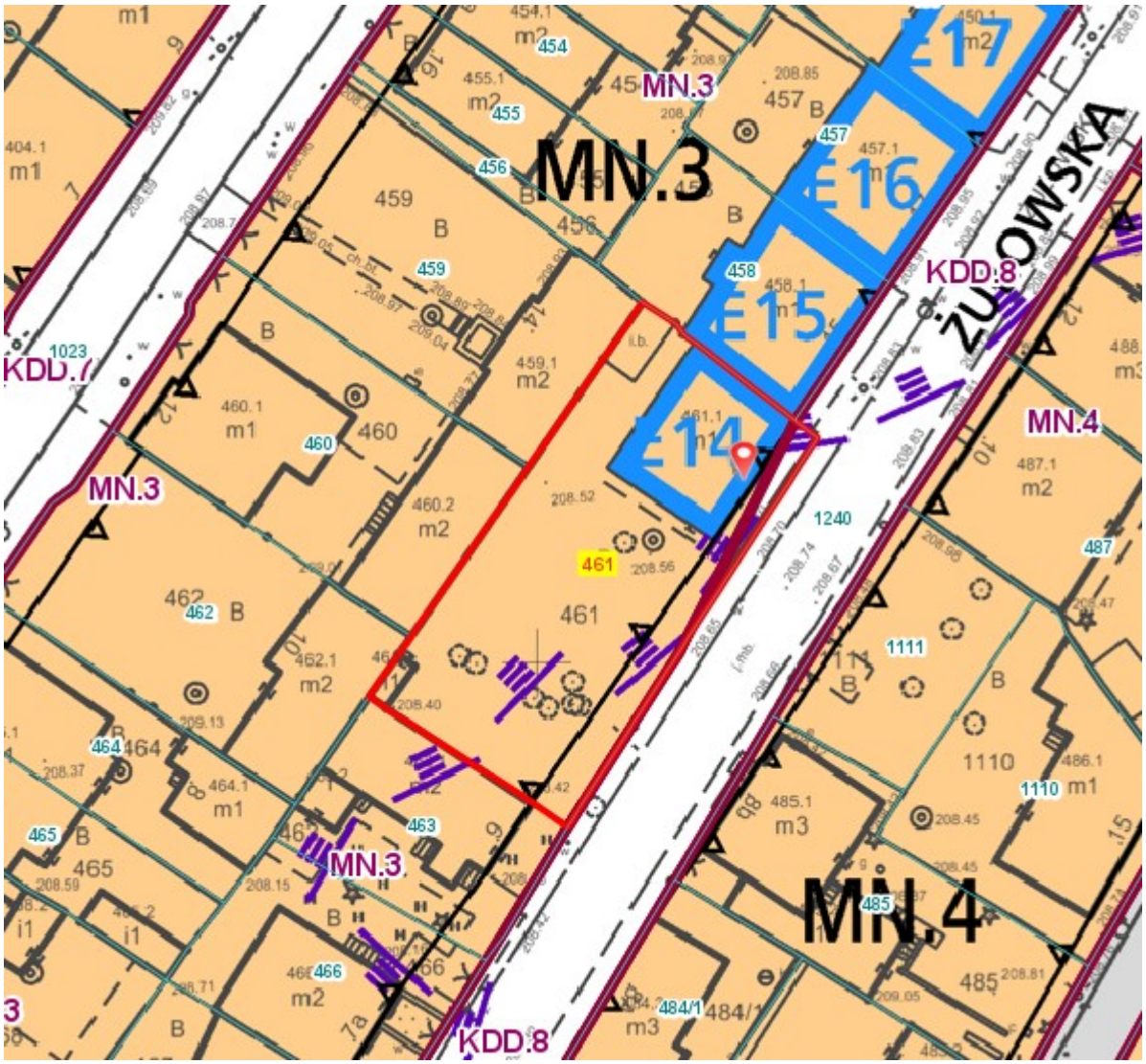
PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.835.2024

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej inwestycji przy ul. Żułowskiej 13, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 5 grudnia 2024 r., uprzejmie informuję.

Działka nr 461 obręb 23 Śródmieście położona przy ul. Żułowskiej 13 w Krakowie, objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza”, przyjętego uchwałą nr XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 13 listopada 2019 r. poz. 7802).



Rys. 1. Nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji na tle fragmentu części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza”.

Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=118552. Informuję, że zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, wskazana nieruchomość znajduje się w następujących terenach:

1) oznaczonym symbolem **MN.3** – tj. *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną* (por. § 17 uchwały);
2) oznaczonym symbolem **KDD.8** – tj. *Tereny komunikacji - Tereny dróg publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej* (por. § 48 uchwały).

Budynek pod punktem adresowym: ul. Żułowska 13 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, natomiast na ww. fragmencie części graficznej planu miejscowego obszaru „Olsza" oznaczony jest symbolem E(14) oraz składa się na pierzeję zabudowy ulicy z lat 30. XX w. przy ul. Żułowskiej 13-15-17-19-21-23 (por. § 9 ust. 1 pkt 8 uchwały).W odniesieniu do powyższego obiektu, zgodnie z § 17 ust. 3-4 w zw. z § 9 ust. 2 uchwały przyjęto następujące ustalenia:

§ 17. 3. W wyznaczonym terenie MN.3 znajdują się obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresami: ul. Żułowska 13, 15, 17, 19, 21 i 23 – pierzeja zabudowy ulicy z 1. 30. XX w. – oznaczone symbolami E(14), E(15), E(16), E(17), E(18) i E(19).

4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ustępie 3 ustala się:

1) *nakaz ochrony formy architektonicznej budynków z charakterystycznymi facjatami na osi budynku, z zastrzeżeniem punktu 3 i 4;*
2) *dopuszczenie podniesienia kalenicy o maksymalnie 1m w celu adaptacji poddasza, przy zachowaniu kształtu dachu oraz gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych od frontu, od tyłu w formie okien połaciowych i lukarn;*
3) *dopuszczenie rozbudowy budynków od strony tylnej elewacji, w formie nawiązującej do istniejącej, historycznej części;*
4) *w odniesieniu do budynku nr 13 (oznaczonego symbolem E(14)) dopuszczenie również rozbudowy od strony elewacji bocznej (pd-zach), w formie nawiązującej do istniejącej, historycznej części;*
5) *w odniesieniu do budynku nr 17 (oznaczonego symbolem E(16)) możliwa rozbiórka i odbudowa.*

Na działce nr 461 posadowiona jest budowla (przylegająca bezpośrednio do działki nr 459), na rysunku planu miejscowego oznaczona symbolem *i.b.* - tj. inny budynek.



Rys. 2. Nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji – widoczny budynek gospodarczy posadowiony za budynkiem przy ul. Żułowskiej 13 w Krakowie (źródło: SimplyGeo – Model 3D).

Miejski Konserwator Zabytków wskazał, że na działce nr 461 obr. 23. Śródmieście przy ul. Żułowskiej 13 położony jest budynek, tj. dom wzniesiony w l. 30. XX w., który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza". Natomiast budynek gospodarczy zlokalizowany za budynkiem frontowym (w narożniku działki) nie podlega ochronie konserwatorskiej. Miejski Konserwator Zabytków nie opiniował zamierzenia polegającego na rozbiórce budynku gospodarczego i budowie nowego budynku na działce nr 461, o którym mowa w interpelacji.

Ponadto informuję, że w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwulokalowego wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, gazową, centralnego ogrzewania, elektryczną, teletechniczną, wentylacji mechanicznej wywiewnej oraz budową wewnętrznych instalacji prowadzonych na zewnątrz budynku: elektrycznej linii zasilającej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, teletechnicznej wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym placem parkingowym i dojściami pieszymi na działce nr 461 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Żułowskiej w Krakowie"* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.169.2024.AGR). Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone z urzędu postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2024 r. z uwagi na obowiązek ustalenia i zawiadomienia następców prawnych zmarłej strony postępowania, by następnie można było kontynuować postępowanie z ich udziałem i powiadomienia ich o prowadzonym postępowaniu, realizując tym samym zasadę wyrażoną w art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

W kwestii zakresu inwestycji informuję, że pierwotny wniosek złożony 27 maja 2024 r. obejmował również rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego (nieobjętego ochroną konserwatorską), zlokalizowanego w północno-zachodnim narożniku działki nr 461 obr. 23 Nowa Huta, jednak na etapie uzupełnienia braków formalnych wniosku inwestor zrezygnował z rozbiórki ww. obiektu. Stąd przedmiotowe postępowanie nie dotyczy jego rozbiórki. Aktualnie zakres robót obejmuje budowę nowego budynku zlokalizowanego w granicy z działkami nr 463, 462, 460 obr. 23 Śródmieście bez ingerencji w inne budynki zlokalizowane na ww. działce (m.in. budynek mieszkalny nr 13 ujęty w gminnej ewidencji zabytków).

Na terenie działki nr 461 obr. 23 Śródmieście objętej terenem inwestycji obowiązują warunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza" o przeznaczeniu MN.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Przedmiotowy wniosek zakłada budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (jedno mieszkanie na parterze i jedno mieszkanie na piętrze). Zgodnie z projektem każde mieszkanie z osobna posiadać będzie cztery pokoje mieszkalne z czterema łazienkami i jednym aneksem kuchennym.

Należy podkreślić, że za opracowanie projektu architektonicznego zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych ustaw, przepisów, w tym m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* odpowiada projektant, który z racji swojego wykształcenia i posiadanych kwalifikacji

zawodowych potwierdzonych stosownymi uprawnieniami, jest osobą kompetentną do przygotowania projektu.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK działa na wniosek inwestora, na podstawie złożonego kompletnego wniosku ze wszystkimi wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i decyzjami. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Niemniej jednak ewentualny zamiar inwestora zmiany w przyszłości liczby lokali (możliwości wydzielenia następnych lokali) wymagać będzie zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, w trakcie którego będzie badane spełnienie warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olsza" oraz warunków ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Tym samym zamiar wydzielenia samodzielności lokalu mieszkalnego w budynku usytuowanym na terenie, na którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalony został inny sposób zagospodarowania (tj. zabudowa mieszkalna jednorodzinna) stanowiłoby o planowanej zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego w sposób niezgodny z planem miejscowym, co z kolei stanowiłoby podstawę do wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2024-12-17 07:51

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa