

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie zmiany uchwały XCIX/2582/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa, polegające na podjęciu wszelkich możliwych i dopuszczalnych prawem działań w celu zmiany uchwały XCIX/2582/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” w zakresie zmiany przeznaczenia U.16 z terenu zabudowy usługowej na teren zieleni urządzonej (włączenie do ZP.5)

§ 2. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej zapisy zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę Miasta Krakowa do Prezydenta Miasta Krakowa, co niezależnie od innych form interpretacji stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą co do norm przez siebie uchwalonych, dokonaną przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

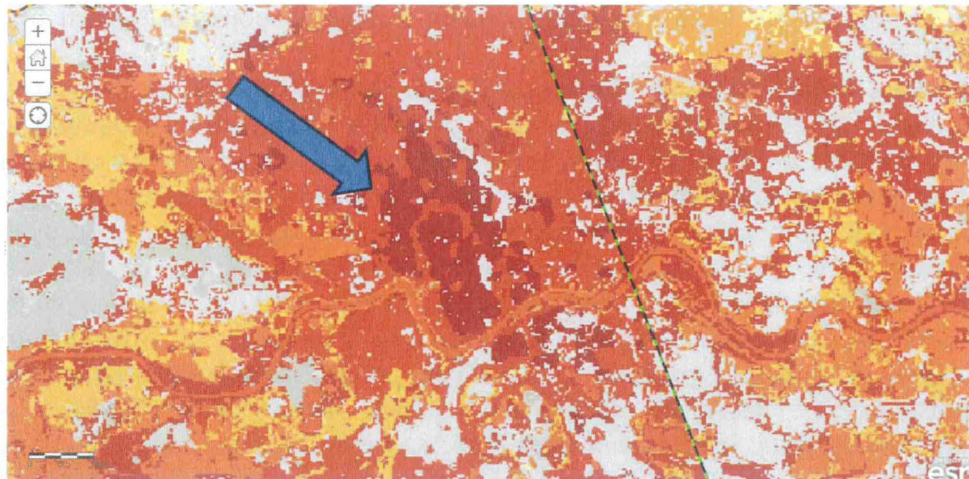
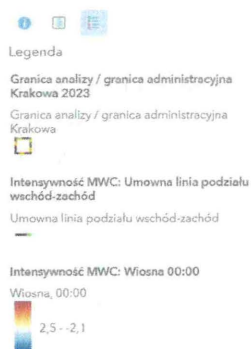
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

UZASADNIENIE

1. Argumenty ekologiczne i przyrodnicze

Centra dużych miast borykają się z negatywnymi skutkami antropogenicznych zmian klimatu. Aglomeracja krakowska stała się wyspą ciepła, której niekorzystne oddziaływanie na dobrostan ludzi i świata przyrody narasta. Dlatego władze miasta zleciły badania, których wyniki zebrano w dokumencie pt. „Ekspertyza Miejskiej Wyspy Ciepła w Krakowie”, oprac. Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytetu Jagiellońskiego, Wydział Geodezji, Referat ds. Miejskiego Systemu Informacji Przestrzenne, Kraków 2023. Jak wskazano na intensywność przegrzewania obszaru wpływają m.in. gęstość zabudowy oraz ilość powierzchni biologicznie czynnych. Załączona do opracowania mapa nie pozostawia żadnych wątpliwości: teren na którym znajdują się działki będące przedmiotem wniosku wykazuje się najwyższymi temperaturami w skali całego miasta, w tym tzw. nocami tropikalnymi.



Całość mapy na stronie:

<https://msip.um.krakow.pl/porta/home/webmap/viewer.html?webmap=439db78ab1eb4588bab27f82d83afd46&ent=19.7587,49.9527,20.2658,50.1351>

Tym samym dogęszczanie zabudowy, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, utrudnienie przepływu powietrza pogarsza obecną sytuację i stoi w sprzeczności z dbałością o dobrostan ludzi i środowiska przyrodniczego miasta z wszelkimi dalszymi konsekwencjami.

Obecne zielone zagospodarowanie terenu parku im. Wisławy Szymborskiej tworzy istotny odcinek zielonego „ciągu” którego początkiem jest ogród klasztorny ojców karmelitów oraz zieleń w rejonie Al. Mickiewicza: skwer przed Akademią Górniczo-Hutniczą, park Krakowski oraz pas zieleni oddzielający ciągi komunikacyjne Alei. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej” dopuścił likwidację zieleni przyulicznej przy dawnej fabryce tytoniu (ul. Dolnych Młynów 10), dopuszczając intensywną zabudowę tego terenu, a tym samym znacząco obniżając powierzchnię biologicznie czynną, retencjonującą wodę. Tym większe znaczenie zyskuje więc zieleń i powierzchnia biologicznie czynna w parku Szymborskiej. Warto odnotować, że na tym terenie obserwowane są ptaki, szukające ochłody i odpoczynku, pojawiają się m.in. kaczki, gołębie grzywacze i.in.

Budowa czterokondygnacyjnego bloku (wraz z kondygnacją podziemną) wpłynie na dobrostan istniejącej już zieleni, osób korzystających z parku i sąsiadów inwestycji. Nie ulega wątpliwości, że sam, trwający kilka lat proces budowy będzie wiązać się z ogromnymi uciążliwościami, zapewne też powodować będzie problemy z komunikacją w odcinku ulic Karmelickiej i Dolnych Młynów, już dziś nadmiernie obciążonych transportowo.

Z ekologicznego i przyrodniczego punktu widzenia zabudowa działki jest działaniem nieekologicznym i obciążającym dla świata przyrody.

2. Argumenty urbanistyczne

Zabudowa działki U.16 nie ma żadnego uzasadnienia urbanistycznego. Choć pojawiały się głosy o „konieczności domknięcia pierzei”, to należy przypomnieć, że ani tkanka miejska, ani wnętrza urbanistyczne nie składają się wyłącznie z „domkniętych”, zabudowanych pierzei. Przeciwnie, dla wnętrza urbanistycznego historycznego Krakowa charakterystyczne były pierzeje wyznaczone zielenią (aleje przyuliczne), a ponadto otwarte place i skwery, których dopełnieniem była zieleń. Przerwanie zabudowy pierzejowej w przedmiotowym obszarze jest zapisem historii urbanizacji miasta, tj. lokalizacji budynku koszer przy ul. Rajskiej. Inwestycja ta uniemożliwiła na przykład połączenie ulicy Szujskiego i Kochanowskiego (ta ulica jest ślepo zakończona od strony wschodniej). Zamiana dawnego placu apelowego, przy zachowaniu jego wielkości jest ciekawym rozwiązaniem urbanistycznym, a równocześnie przestrzennym utrwaleniem zapisu dziejów tego miejsca.

Jako świadectwo urbanistycznych przemian dzielnicy Piasek układ placu apelowego, jako działki niezbudowanej zasługuje na utrwalenie i zachowanie.

3. Argumenty wynikające z ochrony konserwatorskiej

Ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej” podlegały uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ponieważ przedmiotowy obszar został objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy d. IV dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Piasek” [A-1446/M] z 15.10.2015 r. Działki ZP.5 i U.16 położone są także w obrębie pomnika historii oraz w strefie buforowej UNESCO.

Uznając trwałość decyzji administracyjnych wskazać należy, że w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości i one podlegają weryfikacji. Dzieje się tak w przypadku realizacji inwestycji, które są dopuszczane z uwagi na „argumenty ekonomiczne” przedstawiane przez inwestora, choć, co do zasady nie wchodzi one do katalogu argumentów ochrony dziedzictwa. Tym bardziej należy uznać zasadność wprowadzania zmian, których celem jest wzmocnienie ochrony dziedzictwa. Zabudowa działki U.16. nie ma żadnego uzasadnienia konserwatorskiego, czy też wynikającego z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zabudowa, która historycznie przez krótki czas w tym rejonie się znajdowała była parterowa, poza tym teren, jako część folwarku, do czasu budowy koszar, zawsze miał charakter otwarty, zielony. Tym samym sytuowanie kilkukondygnacyjnego obiektu jest ahistoryczne, fałszujące historyczny układ urbanistyczny będący przedmiotem ochrony konserwatorskiej. Uzgodnienie jego zabudowy było błędem, podobnie jak dopuszczenie zabudowy skweru zieleni przyulicznej przy d. fabryce tytoniu (przy ul. Dolnych Młynów 10). Rezygnacja z tej zabudowy może być więc traktowana jako korekta poważnego błędu w uzgodnieniu konserwatorskim.

4. Argumenty ekonomiczne

Choć władze miasta konsekwentnie stoją na stanowisku zwiększania powierzchni pod zabudowę oraz jej dogęszczania kosztem reliktowo już zachowanych terenów zieleni, to nadmierna urbanizacja niesie poza krótkotrwałymi zyskami, także wysokie koszty i straty dla całego miasta. Wynikają one przede wszystkim z obniżania standardu życia. Należy zwrócić uwagę na koszty utrzymywania planowanej kubatury – przez pewien czas ponoszone przez Fundację, ale docelowo przez miasto. W kontekście licznych niezagospodarowanych nieruchomości posiadanych przez gminę (choćby tylko w obrębie Wesołej), na które od lat „nie ma pomysłu”, konsekwentne parcie do budowy nowych obiektów jest niezrozumiałe i ekonomicznie nieuzasadnione. Opustoszałych budynków do wykorzystania w Krakowie nie brakuje, niektóre są w posiadaniu podmiotów nieradzących sobie z ich utrzymaniem i od lat popadają w ruinę. Na dobrego gospodarza czeka od wielu lat budynek przy ul. Krupniczej 22 w którym gmina ma udziały, a którego ranga jako dziedzictwa niematerialnego dla dziejów polskiej literatury nie ma sobie równych w Polsce. Modernizacja istniejących obiektów niesie więc zysk zarówno w zakresie zachowania dziedzictwa architektonicznego, jak oszczędności dla środowiska i wreszcie w kosztach samego procesu budowlanego.

Jak wskazują liczne dokumenty unijne podstawą zrównoważonego rozwoju, a dziś także walki z negatywnymi skutkami zmian klimatu jest zagospodarowywanie istniejących zasobów budowlanych, a nie wznoszenie nowych. Rezygnacja z zabudowy działki przyniesie więcej zysków niż strat.

 **PODPIS ZAUFANY**
**MARIUSZ WITOLD
WASZKIEWICZ**
03.06.2025 16:18:36 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

 **PODPIS ZAUFANY**
**MACIEJ
FIJAK**
04.06.2025 18:55:16 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

 **PODPIS ZAUFANY**
**MONIKA
BOGDANOWSKA**
04.06.2025 20:10:33 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

 **PODPIS ZAUFANY**
**PAULINA
PONIEWSKA**
05.06.2025 07:57:56 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

 **PODPIS ZAUFANY**
**CECYLIA
MALIK**
06.06.2025 09:02:28 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym