



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

KE-01.152.36.2023.DP

Kraków,
22 MAR. 2023

OGŁOSZENIE

dotyczące petycji wielokrotnej, w której wyrażono sprzeciw wobec projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea” oraz wobec planów budowy nowego osiedla mieszkaniowego na terenach COCH (ul. Lea 112-116).

Odpowiedź na petycję wielokrotną

Odpowiadając na petycje, zawierające m.in. sprzeciw wobec projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea” oraz wobec planów budowy nowego osiedla mieszkaniowego na terenach COCH (ul. Lea 112-116), które zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870) zostały zakwalifikowane jako petycja wielokrotna, przedstawiam następujące informacje.

W okresie od dnia 2 lutego 2023 r. do dnia 3 marca 2023 r., a więc w okresie oczekiwania na petycje w powyższym zakresie, a także po upływie tego terminu do Urzędu Miasta nie wpłynęły kolejne petycje w tej sprawie.

Odnosząc się do kwestii pozostających przedmiotem petycji, proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Na wstępie informuję, że prace nad planem miejscowym rejonu ul. Lea zostały zainicjowane przez Radę Miasta Krakowa, która w dniu 27 sierpnia 2020 roku podjęła uchwałę Nr XLIV/1164/20 Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea”.

Do zadań Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa należy prowadzenie prac nad sporządzaniem planów miejscowych zgodnie z przepisami prawa, określonymi przede wszystkim w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

W okresie od dnia 3 października 2022 roku do dnia 23 stycznia 2023 roku powyższa koncepcja projektu planu była przedmiotem opiniowana przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa. Pierwsze posiedzenie ww. Komisji odbyło się w dniu 10 października 2022 r. i miało ono na celu zidentyfikowanie przez

pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa problemów przestrzennych przedmiotowego obszaru (wraz propozycjami rozwiązań planistycznych), a także prezentację wstępnej koncepcji projektu planu miejscowego Radnym Miasta Krakowa (koncepcja ta została także udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem strony internetowej: www.bip.krakow.pl/?dok_id=158288).

Posiedzenia Komisji odbyły się również w dniu 9 stycznia 2022 roku oraz w dniu 23 stycznia 2023 roku, w trakcie których Radni Miasta Krakowa wysłuchali głosów obecnych na spotkaniu mieszkańców, dotyczących wstępnej koncepcji projektu planu miejscowego obszaru „Lea”.

Podczas ostatniego posiedzenia Komisja negatywnie zaopiniowała wstępną koncepcję projektu planu (opinia nr 349/2023 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 23 stycznia 2023 r.), a zawarte we wskazanej powyżej opinii postulaty zostaną przeanalizowane przez pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa podczas dalszych prac przy sporządzaniu nowej edycji projektu ww. planu miejscowego.

Należy również wyjaśnić, że po sporządzeniu projektu planu, projekt ten zostanie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy i instytucje wskazane przepisami prawa, współuczestniczące w procedurze planistycznej, a następnie projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, zainteresowane osoby będą mogły wnieść uwagi do projektu planu miejscowego w takim zakresie, w jakim będą chciały zakwestionować ustalenia zaproponowane w projekcie planu.

W związku z tym należy podkreślić, że do tej pory w ramach prac planistycznych prowadzonych przy projekcie planu miejscowego obszaru „Lea”, Prezydent Miasta Krakowa nie przeprowadzał procesu konsultacji społecznych nad ustaleniami projektu planu miejscowego i dlatego wszystkie złożone pisma, kwestionujące propozycje zawarte we wstępnej koncepcji projektu planu miejscowego obszaru „Lea”, z przyczyn formalnych nie mogą na tym etapie zostać rozpatrzone zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz będą stanowiły materiał informacyjny wykorzystany w toku dalszych prac planistycznych.

Natomiast - zgodnie z tym, co zostało wyjaśnione powyżej - tylko pisma wniesione w związku z wyłożeniem projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Termin do ich wnoszenia zostanie dopiero wskazany przez Prezydenta Miasta Krakowa po sporządzeniu projektu planu i po jego uzgodnieniu i zaopiniowaniu przez podmioty współuczestniczące w procedurze planistycznej.

Wszelkie informacje dotyczące dalszych prac planistycznych mieszkańcy mogą uzyskać telefonicznie w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa pod numerem telefonu: 12 616 85 42. Przebieg procesu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea” można śledzić również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=131397.

Zasób danych gromadzonych pod ww. adresem internetowym podlega bieżącej aktualizacji.

W odniesieniu do problematyki związanej z realizacją zamierzeń inwestycyjno-budowlanych zaznaczenia wymaga, iż Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, który w imieniu Prezydenta Miasta Krakowa realizuje zadania organu architektoniczno-budowlanego prowadząc postępowania w indywidualnych sprawach

administracyjnych w ramach odpowiedniej procedury, określonej przepisami prawa, podejmuje działania tylko i wyłącznie w oparciu o złożony przez inwestora wniosek.

Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa nie prowadzi działań inwestycyjnych (w tym również projektowych), a jedynie - działając w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - rozpatruje w ramach swoich kompetencji składane podania.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Dodatkowo zauważyć należy, iż określone ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) i rozporządzeniem wykonawczym z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588) tryb podejmowania i wymagania dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego są skomplikowane i sformalizowane, a formułowane warunki ograniczające wolność zagospodarowania, w tym wolność zabudowy – którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy lub odmowa ustalenia warunków zabudowy muszą opierać się na wyraźnej sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisem nakładającym *expressis verbis* konkretne ograniczenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, a odnosząc się do zawartych w treści korespondencji obaw dotyczących zaburzenia układu urbanistycznego i przestrzennego dzielnicy Bronowice związanych z ewentualną realizacją zamierzenia inwestycyjnego objętego decyzją Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/626/2022 z dnia 1 września 2022 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (z których każdy składa się z grupy od 2 do 3 segmentów nad powierzchnią gruntu) z usługami w częściach budynków wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/18, 807/12, 782/1 obr. 2 Krowodrza oraz dodatkowo z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach 925 (część), 926 (część), 807/17, 807/3, 807/5, 807/6, 791/35, 791/36, 791/33 obr. 2 Krowodrza, przy ul. Armii Krajowej i ul. Lea w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.253.2020.KZI) wyjaśniam, iż charakter określonych przez ustawodawcę przepisów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach wykonawczych zapobiega możliwości wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, której warunki pozwalałyby na powstanie zabudowy odbiegającej od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego.

Warunki zabudowy ustala się na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa, która – najkrócej rzecz ujmując – uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego.

W przedmiotowej sprawie wobec stwierdzenia, iż planowana zabudowa będzie uzupełnieniem układu urbanistycznego wydzielonego pomiędzy ulicami: Lea i Armii Krajowej oraz ul. Piastowską i ul. Przybyszewskiego wyznaczając wysokość budynków kierowano się wysokością budynków wielorodzinnych położonych w tym kwartale, równocześnie stwierdzając, że w zastanych okolicznościach przestrzennych kontynuacja stanu istniejącego nie wymaga odniesienia do przeciwnej (tj. północnej) strony ul. Lea. Wymaga natomiast, aby nowa zabudowa po jej południowej stronie nie przekraczała wysokości budynków już występujących

(w szczególności na jej odcinku pomiędzy ul. Piastowską a ul. Przybyszewskiego, gdzie usytuowana jest inwestycja).

Wobec powyższego - wysokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy wyznaczono, mając na uwadze parametry dla zabudowy, która jest reprezentatywna dla południowej strony ul. Lea i tożsama z wnioskowaną (zabudowa mieszkalna i usługowa, o luźnym, wolnostojącym usytuowaniu brył/segmentów z płaskim dachem), tj. zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotową decyzją ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy - attyki poszczególnych segmentów planowanych budynków w przedziale 15 m - 20 m, nie wyżej niż 227,0 m n.p.m. (układ odniesienia Kronsztad 86), dopuszczając zwiększenie wysokości attyki do 25 m, nie wyżej niż 232,0 m n.p.m. (układ odniesienia Kronsztad 86), dla segmentów usytuowanych od strony południowej granicy terenu inwestycji. Dodatkowo dopuszczono możliwość obniżenia ww. wysokości w obrębie poszczególnych segmentów, jak również wskazano, iż wysokość parterowych łączników pomiędzy segmentami jednego budynku nie może przekraczać wysokości do 5 m.

Ponadto wskazano, iż w projektowanej architekturze należy zastosować takie rozwiązania architektoniczne i technologiczne, aby pomieszczenia oraz urządzenia techniczne były wkomponowane w bryłę budynku i swą wysokością nie przekraczały ustalonej górnej krawędzi elewacji frontowej oraz ustalonego maksymalnego gabarytu planowanej zabudowy wyrażonej w wartościach bezwzględnych.

Tak dobrane wielkości umożliwiają wpisanie nowego zespołu zabudowy w stwierdzony łąd przestrzenny łącząc w uporządkowanych relacjach zabudowę zlokalizowaną po południowej stronie terenu inwestycji i budynków znajdujących się w głębi od ul. Armii Krajowej, jak również uwzględniając wysokości akcentu urbanistycznego przy skrzyżowaniu ulic: Lea i Przybyszewskiego oraz odpowiadają czytelnemu w przestrzeni stopniowaniu wysokości zabudowy w kierunku ul. Lea.

Dodatkowo informuję, że przeprowadzona przez organ architektoniczno-budowlany kwerenda danych zawartych w użytkowanym systemie komputerowym nie wykazała, aby do organu architektoniczno-budowlanego wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dla wskazanego terenu.

Powyższa kwerenda wykazała jednocześnie, iż w dniu 7 maja 2021 r. po rozpoznaniu wniosku inwestora, którym była osoba prawna wydana została decyzja Nr 60/6741/2021 udzielająca pozwolenia na rozbiórkę siedmiu budynków z wewnętrznymi instalacjami wewnątrz budynków i wewnętrznymi podziemnymi instalacjami: wodociagowymi, kanalizacji ogólnospławnej, elektrycznymi, c.o. adres zamierzenia budowlanego : ul. Lea, zlokalizowanego na działkach nr: 807/3, 807/5, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/12, 807/15, 807/17, 807/18, 782/1 obr. 2 jedn. ewid. Krowodrza, (sygnatura sprawy: AU-01-1.6741.57.2021.EKO). Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 10 maja 2021 r.

Odpowiadając na postulat zachowania dotychczasowej funkcji i układu komunikacyjno – drogowego w ciągu ul. Lea informuję, iż Zarząd Dróg Miasta Krakowa wydał skierowaną do Wydziału Planowania Przestrzennego UMK opinię dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea”, w treści której wskazał na konieczność wyznaczania dróg publicznych (oraz dróg pozostających w zarządzie ww. miejskiej jednostki organizacyjnej) zgodnie z ich przeznaczeniem (KDD, KDL, KDZ). Wyznaczenie bowiem terenów placów publicznych z zielenią urządzoną KP/ZP w obrębie pasów drogowych może rodzić szereg

problemów na etapie realizacji przebudowy/rozbudowy/budowy układu drogowego, ze względu na przyjęte ustalenia dla terenów KP/ZP, tj. m.in. wysoki wskaźnik terenu biologicznie czynnego (40-60%), dopuszczone rodzaje nawierzchni czy maksymalną wysokość zabudowy (5m).

W odniesieniu zaś do postulatu dotyczącego zrezygnowania z włączenia ul. Szlachtowskiego w ul. Piastowską pragnę wskazać, iż w rozwiązaniach projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przebudowę/rozbudowę ul. Piastowskiej wraz z powstaniem przebiegającej wzdłuż niej linii tramwajowej, która połączy pętlę tramwajową „Cichy Kącik” z os. Azory. Koncepcja dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa linii tramwajowej Cichy Kącik – Azory” opracowywana jest na zlecenie Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie. Połączenie linii rozgraniczających ul. Szlachtowskiego z ul. Piastowską w projekcie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest zatem koniecznością poszerzenia linii rozgraniczających ul. Piastowskiej w związku z powyżej wskazaną inwestycją. Natomiast ewentualna budowa skrzyżowania, powinna być przedmiotem opracowanej dokumentacji projektowej.

Nawiązując do poruszonej w niniejszej petycji kwestii nasłoneczniania lokali mieszkalnych wyjaśniam, iż kwestie wzajemnego zacieniania oraz przesłaniania obiektów budowlanych na sąsiadujących nieruchomościach regulują przepisy § 11-13 oraz § 57-60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690, z późn. zm.). Do projektu architektoniczno-budowlanego powinna być przedłożona analiza przesłaniania i nasłoneczniania, sporządzona oraz podpisana przez uprawnionego architekta posiadającego stosowne uprawnienia w specjalności architektonicznej, będącego jednocześnie czynnym członkiem izby samorządu zawodowego.

Projektant ponosi odpowiedzialność zawodową za przedłożoną analizę przesłaniania i nasłoneczniania.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że organ architektoniczno-budowlany nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie może on również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy.

Zgodnie z uregulowaniami art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, w myśl regulacji wynikających z art. 35 ust. 4 ww. ustawy, organ architektoniczno-budowlany nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

W kontekście postulatu „wprowadzenia ochrony zabytkowych budynków okresu modernizmu” sygnalizuję, że z uzyskanych od Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków informacji wynika, iż:

- budynki przy ul. Lea 112 i 114 nie są wpisane do rejestru zabytków indywidualnymi decyzjami, są położone poza układami urbanistycznymi wpisanymi do ww. rejestru,

znajdują się poza obszarami uznanymi za pomnik historii i park kulturowy oraz nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto budynki nie zostały wskazane do ochrony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków na etapie wewnętrznego opiniowania. W projekcie omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego figurują jako „objęte ochroną konserwatorską”, co zostało zaproponowane przez autorów planu. W związku z powyższym podlegają one ogólnym zasadom dotyczącym ochrony obiektów noszących cechy zabytku.

- budynek biurowy Centralnego Ośrodka Chłodnictwa COCH przy ul. Lea 116 nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją, jest położony poza układami urbanistycznymi wpisanymi do ww. rejestru, znajduje się poza obszarami uznanymi za pomnik historii i park kulturowy oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Natomiast - zlokalizowana na elewacji przedmiotowego budynku - mozaika autorstwa Andrzeja Rohackiego i in. z l. 60. XX w., została wskazana przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie do objęcia ochroną konserwatorską w przesłanych do Wydziału Planowania Przestrzennego UMK wytycznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea”, a powyższe uwagi zostały uwzględnione w projekcie.

Wyrażając nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Państwa przyjęte pragnę jednocześnie raz jeszcze podkreślić, że do chwili obecnej Państwa uwagi dotyczące wstępnej koncepcji projektu planu miejscowego obszaru „Lea”, z przyczyn formalnych nie mogą zostać rozpatrzone zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz będą one stanowiły materiał informacyjny wykorzystany w toku dalszych prac planistycznych.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jerry Muzyk
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Aa.

Do wiadomości:

1. Wydział Planowania Przestrzennego UMK,
2. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK,
3. Wydział Miejskiego Inżyniera Ruchu UMK,
4. Miejski Konserwator Zabytków,
5. Zarząd Dróg Miasta Krakowa.