

KE-01.152.33.2023.DP
P. D. Polya 23 STY. 2023

0450
Wojnyło A
KP-04
Sekretariat
dnia 24 STY. 2023
załączniki podpis

Urząd Miasta Krakowa



RPW/17716/2023
Data: 2023-01-23

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Plac Wszystkich Świętych 3/4
Data 2023 -01- 23 (1)
Nr zał. 2

Kraków, dnia 18 stycznia 2023 roku

Prezydent Miasta Krakowa
prof. dr hab. Jacek Majchrowski
Plac Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

- KE
- P. J. Muryle
Prez.
24.01.23

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski
25 STY. 2023

dot. koncepcji planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Lea” w Krakowie

Po zapoznaniu z koncepcją planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Lea” w Krakowie zgłaszamy do Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, **stanowczy sprzeciw przeciwko opracowanej koncepcji planu.**

Jako uzasadnienie przedstawiamy możliwą sytuację, do jakiej może dojść na skutek uchwalenia owej koncepcji planu, na przykładzie mieszkańców domu wielorodzinnego na ulicy Zygmunta Mysłakowskiego zlokalizowanego w strefie MWn/U.3. Przewidziana maksymalna możliwość zabudowy w tym obszarze wynosi do 13 m dla zabudowy usługowej oraz do 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Liczby te nie biorą jednak pod uwagę ważnego czynnika, jakim jest zmiana stopnia zacienienia budynków, do której może dojść w przypadku możliwej nadbudowy gęsto upakowanych sąsiednich budynków mieszkalnych (bądź budowy nowych) w tym obszarze. Może to prowadzić do pewnych nadużyć czy znacznego pogorszenia dostępu do światła dla istniejących mieszkań, jak również zaburzenia korytarzy powietrznych.

Poniższe zdjęcie obrazuje przypadek dwóch budynków których odległości wynosi zaledwie 7,5 m.



URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Plac Wszystkich Świętych 3/4
Data 26 STY. 2023 (8)

W dolnej części zdjęcia znajduje się budynek usługowy, dla którego maksymalna wysokość po

KE
Sekretariat
Przyjęto
dnia 26 STY. 2023
podpis

zatwierdzeniu tego planu będzie mogła wynosić 13 m. Obecna wysokość budynku to około 7 m. Już w obecnej sytuacji, przy takim układzie budynków, mieszkania znajdujące się na parterze (w szczególności środkowe oraz po prawej stronie) mają bardzo ograniczone nasłonecznienie w dniach równonocy wiosennej oraz jesiennej. Zakładając jednak realną nadbudowę o jedno piętro budynku w dolnej części zdjęcia do około 10,5 m (tj. podniesienie bryły budynku o 3 m), mieszkania znajdujące się na parterze zostaną pozbawione światła w znacznym stopniu w tych dniach.

Co więcej, zabudowa usługowo-biurowa znajduje się wyłącznie po południowej stronie planowanej strefy MWn/U.3, w związku z czym każde jej podwyższenie spowoduje pogorszenie warunków nasłonecznienia dla położonych na północ od tej zabudowy i generalnie niższych od niej budynków mieszkalnych. W szczególności wysokość dopuszczalnej zabudowy mieszkalnej w strefie jest nieadekwatna do rzeczywistości, ponieważ w tym obszarze nie ma i raczej nie będzie niczego mieszkalnego nawet zbliżającego się do 16 m. Średnia wysokość budynków mieszkalnych w strefie oscyluje w okolicy 10 m. Tymczasem, w sąsiedniej strefie MWn/MN.3 maksymalna wysokość zabudowy może wynosić 11m. Zatem wartości 13 (usługowa)/16 (mieszkalna) są znacznie zawyżone w stosunku do wszystkiego, co znajduje się już w strefie (z wyjątkiem budynku biurowego przy Lea 213).

Dodatkowo, zdecydowana większość budynków w obszarze MWn/U.3 to domy wielorodzinne i potencjalne podwyższenie (niskich jak dotąd) znajdujących się w nim budynków usługowych zmieniłoby znacząco jego charakter.



Wizualizacja planowanej strefy MWn/U.3, gdzie maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej wynosi 16m, a sąsiedniej strefie MWn/MN.3 11m.

Reasumując, nasz przykład pokazuje realną sytuację, do jakiej może dojść w przypadku uchwalenia

powyższego planu. Naszym zdaniem, zawyżone wartości maksymalnej zabudowy w strefie MWn/U.3 mogą prowadzić do nadużyć, wieloletnich procesów sądowych oraz niepotrzebnych konfliktów sąsiedzkich, nie mówiąc o potencjalnym spadku wartości poszkodowanych mieszkań. Potencjalnym rozwiązaniem mogłoby być wprowadzenie ochrony kompozycji urbanistycznej obszaru, poprzez nakaz zachowania dominant zlokalizowanych w terenach strefy MWn/U.3 (czy innych budynków), analogicznie jak to zostało przewidziane dla sąsiedniej strefy MWn/U.5 (patrz punkt § 7.10.5 planu), w ten sposób zapewniając stabilną przyszłość mieszkańców tej strefy.

Z wyrazami szacunku,

Załącznik 1.

Zdjęcia ukazujące widok z ulicy Lea przedstawiające obecną niską zabudowę strefy MWn/U.3. Widoczne na zdjęciach budynki nie przekraczają 10 m. Budynek "Krakowskiej Wyższej Szkoły Promocji Zdrowia" ma około 7m wysokości. Plan przewiduje możliwe podwyższenie tego budynku do 13 m.



