

.....  
.....  
.....  
.....  
(dane składającego uwagę – imię, nazwisko  
oraz adres zamieszkania / do korespondencji)

Kraków, dnia .....

**Prezydent Miasta Krakowa**  
za pośrednictwem  
**Biura Planowania Przestrzennego**  
**Urząd Miasta Krakowa**  
ul. Józefa Sarego 4, 31-047 Kraków

**UWAGI**  
**do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków**  
**zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**  
**wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: 18.06-29.07.2013r.**  
**(w treści uwag nazywanego „Projektem”)**

W związku z wyłożeniem projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę następujące uwagi, które dotyczą rozwiązań przyjętych w Projekcie dla obszarów po obu stronach ulicy Lema w strukturalnej jednostce urbanistycznej CZYZYNY:

1. Według Projektu po prawej (wschodniej) stronie ul. Lema ma powstać zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna (obszar oznaczony na dołączonej mapce, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego pisma, jako „UM”)

**UWAGA:**

**Wskazanego powyższej terenu nie należy przeznaczać pod zabudowę; należy przeznaczyć go na teren zieleni urządzonej (poprzez wchłonięcie do Parku Lotników Polskich), a jeśli nie jest to możliwe – pod innego rodzaju teren zieleni.**

2. Według Projektu tereny po lewej (zachodniej) stronie ul. Lema, pomiędzy ul. Mogiłą od północy, a od południa fragmentem ul. Dąbskiej (obszar oznaczony na dołączonej mapce, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego pisma, jako „MW”) mają być w całości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z Projektem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ma być kształtowana w formie zwartych zespołów mieszkaniowych o wysokości do 25 m, z możliwością przekroczenia tej wysokości o 20 %, co daje 30 m możliwej wysokości (str.140 i str.142 tomu 3B – *Strukturalne jednostki urbanistyczne*). Powierzchnia biologicznie czynna tego obszaru ma wynosić minimum 30%, z możliwością odstępstwa o 10% (str.140 i str.142 tomu 3B), co może tę powierzchnię jeszcze pomniejszyć.

#### **UWAGA:**

**Część wskazanego powyżej terenu, która nie jest jeszcze zabudowana i nie została uprzednio przeznaczona pod zabudowę w ramach już realizowanych inwestycji „Nowe Dąbie” BRE-LOKUM oraz „Dąbie Park” MIECHOWIANKI”), tj. część ograniczoną od strony północno-zachodniej działką zabudowaną domem jednorodzinny (prawdopodobnie adres ul. Dąbska 20, a działka nr 39/1), następnie działkami, na których powstaje obecnie osiedle „Dąbie Park” (działki nr 342/3, 342/2 i 342/1 - obręb ewidencyjny 16, jednostka ewidencyjna Śródmieście, należące do dewelopera „Miechowanika”) i nowo wybudowaną (w 2013 r.) ul. Dąbską boczną, łączącą się z ulicą Lema, a od południa ograniczony istniejącym już wcześniej fragmentem ulicy Dąbskiej (czyli obszar oznaczony na dołączonym wyciągu z obowiązującego uprzednio mpzp, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego pisma, jako „U6”, „U3” oraz nie zabudowane działki przylegające bezpośrednio do ul. Lema i nowo wybudowanej Dąbskiej bocznej) **należy przeznaczyć pod tereny zieleni urządzonej, a jeśli nie jest to możliwe – pod innego rodzaju teren zielony.** Ponadto, działka nr 39/1 pozostać powinna w aktualnej zabudowie (dom jednorodzinny), również w przypadku ewentualnej zmiany właściciela – jedynym dopuszczalnym kierunkiem zmiany przeznaczenia tej działki powinny być tereny zielone.**

#### **Uzasadnienie:**

W dokumencie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (...) – tom 1. Uwarunkowania”, który ma stanowić załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miasta Krakowa, na stronach 10-11 autorzy Projektu określili m.in. następująco przyświecające im cele:

- **Kraków będzie miastem obywatelskim, zapewniającym wysoką jakość życia mieszkańcom i zrównoważony rozwój, będzie europejską metropolią (...)** – jest to główne założenie określone w pkt.1.1. (można rzec: „nadrzędny cel strategiczny” określony w pkt.1.1.);
- **Cel strategiczny I: Kraków miastem przyjaznym rodzinie, atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pobytu** („szczegółowy” cel strategiczny w pkt.1.1.)
- **1.2. Cele polityki przestrzennej Krakowa: Polityka przestrzenna władz Miasta Krakowa została, zatem skoncentrowana na tworzeniu warunków przestrzennych, dzięki którym cele i zadania wskazane w Strategii rozwoju będą mogły być osiągnięte z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ukierunkowane na tworzenie ładu przestrzennego**

oraz

- **1.2.1. Cel I: Tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających stałą poprawę jakościową zamieszkania, pracy i rekreacji w mieście.**

Tymczasem zmiany przyjęte w Projekcie w odniesieniu do jednostki strukturalnej Czyżyny w okolicy ul. Lema i Parku Lotników Polskich zaprzeczają tak określonym celom strategicznym. Projekt w takim kształcie nie realizuje celów związanych ze zrównoważonym rozwojem, ładem przestrzennym, zapewnieniem mieszkańcom wysokiej jakości życia, w tym jakościowej poprawy warunków zamieszkania, ani też pretendowania do bycia europejską metropolią.

Aby zrealizować tak określone cele, nie wystarczy jedynie wybudować większą ilość bloków, o jeszcze większym niż w „starych” częściach miasta zagęszczeniu. Wręcz przeciwnie: okrajanie i zabudowywanie i tak już niewielu i niezbyt rozległych terenów zielonych w obrębie miasta, to pomysł chybiony, bo zieleń produkuje tlen i pozwala nieco odetchnąć w upalne dni, stanowiąc ponadto miejsce odpoczynku i rekreacji dla okolicznych mieszkańców.

Wszyscy doskonale wiemy, że w Krakowie normy zanieczyszczeń w powietrzu są przez przeważającą część roku wielokrotnie przekroczone. Władze Miasta apelują do mieszkańców w kwestii indywidualnego ogrzewania i palenia śmieci, a same zamierzają wycinać zieleń, która nieco jeszcze nas wszystkich przed zanieczyszczeniami chroni, pomagając oczyszczać powietrze. Wycinanie zieleni na rzecz powiększenia terenów z asfaltem, betonem i zabudową wpłynie wyjątkowo niekorzystnie na środowisko i warunki klimatyczne (m.in. wzrost zanieczyszczeń, temperatury i zaduchu). A Kraków i tak jest już wystarczająco zanieczyszczony!

Okrojenie południowej części Parku Lotników Polskich i przekształcenie zieleni w tereny inwestycyjne to krótkowzroczność – jest to jedyny teren zielony w okolicy, która ostatnio i tak została mocniej zurbanizowana (istniejące PLAZA i DECATHLON, realizowana hala widowiskowo-sportowa oraz powstające i rozbudowywane obecnie inwestycje przy ul. Czyżyńskiej, Szenwalda i Dąbskiej: SEMACO „Bajeczne Dąbie”, MIECHOWIANKA osiedla „Przy Parku” i „Dąbie Park” oraz BRE-LOKUM osiedle „Nowe Dąbie”; a także trwająca budowa hotelu po zachodniej stronie tych osiedli, a na północ od PLAZY). Wymienione, już rozpoczęte inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne, które od południowej strony zamyka kompleks Dąbie Park, realizowany obecnie przez Miechowiankę na działkach 342/3, 342/2 i 342/1 w obrębie ewidencyjnym nr 16 jednostki ewidencyjnej Śródmieście powinny być jedynymi zgodnie z uchylonym, ale do niedawna obowiązującym, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XXXI/398/07 z dnia 19 grudnia 2007 r.

Dalsza rozbudowa terenów mieszkaniowych wielorodzinnych na południe od już istniejących spowoduje, że nie będzie już wcale terenów zielonych wokół już istniejących i aktualnie realizowanych budynków mieszkaniowych, a Staw Dąbski pozostanie już tylko kałużą, bajorem i wylęgarnią komarów w środku blokowiska.

Mając na względzie planowane osiągnięcie przez Władze Miasta statusu „europejskiej metropolii” należałoby się zastanowić również nad tym, czy międzynarodowej publiczności, która miałaby być częstym gościem w nowej hali widowiskowo-sportowej, stając się elementem realizacji strategii zmierzającej do osiągnięcia tego celu, nie byłoby również przyjemniej, gdyby halę tę otaczała zieleń, a nie blokowisko.

Obszary, o których utrzymanie postulujemy, stanowią jeden z niewielu obszarów zieleni w centrum Krakowa. Z uwagi na fakt, że grunty te bezpośrednio przylegają do granic Parku Lotników Polskich (wręcz będąc jego częścią w opinii wielu mieszkańców) są ważnym buforem, eliminującym czynniki, które bez tego obszaru wpływałyby negatywnie na sam park oraz wypoczywające w nim osoby, a także na okolicznych mieszkańców. Do czynników takich zaliczyć można: hałas, zanieczyszczenie powietrza, upalne powietrze w miesiącach letnich od nagranych budynków i ulic, ogólnie odseparowanie od zatłoczonej, będącej w ciągłym pośpiechu metropolii i dającym poczucie przebywania na łonie natury. Tereny te w sposób naturalny są kontynuacją parku, powiększając jego rozmiary w odczuciu „zwykłego” mieszkańca. Tereny zieleni pomiędzy al. Jana Pawła II a al. Pokoju przez ostatnich kilka lat były systematycznie zabudowywane, kolejno poprzez osiedla: „Dąbie Park”, „Osiedle przy Parku”, Decathlon, ulicę im Stanisława Lema. Dokonano także ingerencji bezpośrednio w sam Park Lotników Polskich poprzez budowę Hali Widowiskowo Sportowej, wraz z parkingiem i drogami dojazdowymi, uszczuplając go o ponad 7 hektarów. Wszystkie te działania doprowadziły do zmniejszenia o połowę wielkiego obszaru zieleni położonego w centrum miasta (po południowej stronie al. Jana Pawła II z ok. 130-140 ha pozostało ok. 70-80 ha). Przeznaczenie pod zabudowę kolejnych gruntów z tego pozostałego obszaru zielonego spowoduje jego uszczuplenie do ok. 52 ha, a jeżeli uwzględnimy dodatkowo fakt ogrodzenia Ogrodu Doświadczeń i pocięcie parku drogami dojazdowymi do hali, oznaczać to będzie ograniczenie ogólnodostępnego, zielonego terenu spacerowego do 35 ha, co wydaje się skrajnie małym obszarem jak na park, który szczyli się mianem jednego z największych w Krakowie (a z pewnością w centrum miasta).

Proponowane zintensyfikowanie zabudowy w rejonie ul. Lema, al. Jana Pawła II i al. Pokoju spowoduje zablokowanie korytarza przewietrzającego Kraków, oraz zwiększy efekt, tzn. „miejskiej wyspy ciepła”, co ma szczególne znaczenie choćby w kontekście raportów ONZ na temat zmian klimatycznych. Sami autorzy Projektu zwracają uwagę na to, że zaprojektowane przez nich zmiany pociągną za sobą zmiany klimatu. Polityka niszczenia jakichkolwiek terenów zielonych w sytuacji klęski smogowej naszego miasta wydaje się zupełnie niezrozumiała. Na dalsze niszczenie resztek terenów zielonych w środku naszego miasta nie ma przyzwolenia mieszkańców, o czym świadczą liczne protesty w obronie tejże zieleni.

W obowiązującym poprzednio mpzp dla obszaru Czyżyny-Dąbie (fragment tego planu w załączniku nr 2), teren po prawej (wschodniej) stronie ulicy Lema (oznaczony w Projekcie jako „UM”) znajdował się w granicach Strefy Ochrony i Kształtowania Wartości Przyrodniczych i Krajobrazowych – trudno więc zrozumieć, co sprawiło, że teraz już nie należy go chronić. Przecież to obszar, który kiedyś był ścisłą częścią Parku Lotników Polskich!

Z kolei na południe od obecnie realizowanego osiedla Dąbie Park miały powstać tereny zabudowy usługowej:

- U6 – o maksymalnym udziale powierzchni zainwestowanej wynoszącym 20 % powierzchni terenu, maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 30 %, maksymalnej wysokości zabudowy 20 m i wskaźniku powierzchni czynnej biologicznie minimum 50 %,
- U3 – o maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 30 %, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m i wskaźniku powierzchni czynnej biologicznie minimum 30 %,

Oba tereny mogły być zabudowane obiektami usług publicznych, usług komercyjnych oraz usług biurowych i administracyjnych, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, dojazdów i podjazdów do budynków, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urzędzeń służących do obsługi terenów budowlanych (w tym dojazdów, zatok postojowych i parkingów), a jedynym możliwym odstępstwem było przekroczenie ustalonego gabarytu wysokości o 10 % (czyli do max. wys. 22 m), i to wyłącznie w sytuacji gdy względy technologiczne uzasadniałyby taką konieczność.

Obecny Projekt zmiany studium daje możliwość dużo wyższej zabudowy (do 30 m), o zwartym charakterze i dużo mniejszej powierzchni czynnej biologicznie, co narusza nasze interesy jako obecnych mieszkańców, a także przyszłych mieszkańców, którzy zasiedlą mieszkania w już realizowanych inwestycjach – o takim rodzaju i takim wysokim stopniu zabudowy pobliskich terenów nie było mowy wtedy, kiedy decydowaliśmy się zamieszkać w tych okolicach.

#### **Reasumując:**

Ponieważ mpzp z grudnia 2007 r. został unieważniony, a tereny zielone w rozważanym obszarze i tak już dramatycznie się skurczyły, to biorąc pod uwagę, że już wybudowana w Krakowie, a jeszcze nie sprzedana przez deweloperów, liczba mieszkań wystarczy jeszcze na 2 lata sprzedaży (a może nawet więcej) oraz to, że również lokale o charakterze usługowym zostały już zlokalizowane na parterze budynku przy ul. Dąbskiej 20A w ramach osiedla Dąbie Park (i, póki co, tylko jeden z nich znalazł nabywcę), a także uwzględniając wszystkie powyżej przytoczone argumenty – jako mieszkańcy i przyszli mieszkańcy opisanej powyżej okolicy, **postulujemy (jak w pkt.1-2 we wstępie):**

- **utrzymanie terenów zielonych na terenie po prawej (wschodniej) stronie ul.Lema, oznaczonym jako „UM” w konsultowanym Projekcie zmiany studium zagospodarowania,**  
**oraz**
- **utrzymanie terenów zielonych na południe i na wschód od realizowanego obecnie przez MIECHOWIANKĘ osiedla Dąbie Park, tj. na południe od działek nr 342/3,**

342/2 i 342/1 oraz na wschód od działki 342/1, obręb ewidencyjny 16 jednostka ewid. Śródmieście (na których to działkach „Miechowianka” realizuje obecnie inwestycję „Dąbie Park”); tereny, które postulujemy utrzymać jako zieleni, oznaczone są na wyciągu ze starego mpzp (załącznik nr 2) m.in. jako „U6” i „U3”. **Ponadto, działka nr 39/1 pozostać powinna w aktualnej zabudowie (dom jednorodzinny), również w przypadku ewentualnej zmiany właściciela – jedynym dopuszczalnym kierunkiem zmiany przeznaczenia tej działki powinny być tereny zielone.**

Spełnienie tego postulatu będzie oznaczało, że głos mieszkańców rzeczywiście liczy się w tej sprawie, a władze miasta faktycznie zmierzają do tego, aby „Kraków był miastem obywatelskim, przyjaznym rodzinie, był atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pobytu, zapewniającym wysoką jakość życia mieszkańcom i zrównoważony rozwój, a także był europejską metropolią oraz aby następowała poprawa jakościową zamieszkania, pracy i rekreacji w mieście”, jak to wskazano w Projekcie jako cele strategiczne. Tym samym będzie też można uznać, że Kraków, to miasto szanujące swoich mieszkańców oraz odwiedzających go gości.

Osoby, które zakupiły mieszkania w ramach wymienionych powyżej osiedli Przy Parku, Dąbie Park i Nowe Dąbie, podejmując tę decyzję, która to w polskich realiach jest decyzją bez mała na całe życie (a w każdym bądź razie na znaczącą jego część) i zadłużając się niejednokrotnie na kilkadziesiąt lat, miały prawo przypuszczać, że „blokowisko” nie będzie dalej rozbudowywane (bo zapewniał im to ówczesny mpzp), a im samym pozostanie za oknami nieco i przestrzeni i zieleni, zapewniając nieco wytchnienia. Na to samo powinni móc też liczyć mieszkańcy nieco starszej zabudowy w rozważanym obszarze.

Załączniki:

- nr 1 – mapka planowanego (według aktualnego Projektu zmian w studium) zagospodarowania okolic ulicy Lema
- nr 2 – wyciąg z rysunku planu do „starego” mpzp obszaru Czyżyny-Dąbie, stanowiącego załącznik do uchwały Rady Miasta Krakowa nr XXXI/398/07 z dnia 19 grudnia 2007 r., pokazujący zaplanowane wówczas zagospodarowanie okolic ulicy Lema

.....  
podpis