



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2458/LXIII/09

Kraków, 02. MAR. 2009

**Pani
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa**

W uzupełnieniu odpowiedzi z dnia 11 lutego 2009 r. na Pani interpelację w sprawie budynków powstałych przy ul. Helmana 40E w Krakowie, zgłoszoną na LXIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 21 stycznia 2009 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

W dniu 16 grudnia 1999 r. wydana została decyzja Nr 1796/99/A zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budynek usługowo-mieszkalny /gabinety lekarskie/ z garażem, wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazową, elektryczną, wod.-kan., przyłącza: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, kabla nn /od ZPP do budynku; pozostały odcinek sieci nn zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.1999 r. Nr 1651/99; znak: AB-01-2-III.7351-10063-2089/99/, parking na 13 miejsc wraz z wjazdem przy ul. Helmana na działkach nr 1/15 i 1/16 obr. 51 Podgórze*” (sygnatura sprawy: AB-01-2-III.7351-01063-2076/99). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 17 stycznia 2000 r.

W dniu 31 stycznia 2005 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek w sprawie zmiany ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, po rozpatrzeniu którego w dniu 7 marca 2005 r. została wydana decyzja Nr 313/05 zatwierdzająca zamienny projekt budowlany oraz zmieniająca ww. decyzję pozwolenia na budowę Nr 1796/99/A (sygnatura sprawy: AU-01-2-JMA.73531-86/05).

W aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty potwierdzające ważność decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r. w chwili jej zmiany, tj.:

- pismo Dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK adresowane do inwestora z dnia 25 czerwca 2003 r. (znak: AU-01-2-MSC.0717-714/03),
- kserokopia z dziennika budowy Nr 121/2000 zawierająca dalsze wpisy dotyczące realizacji robót budowlanych i ich przebiegu.

W załączeniu przekazuję kserokopie powyższych dokumentów.

Następnie decyzja Nr 1461/05 z dnia 15 września 2005 r. zatwierdziła zamienny projekt budowlany i udzieliła pozwolenia na budowę w zakresie zamiennych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych (sygnatura sprawy: AU-01-2-JMA.73531-912/05).

Ad 2.

W dniu 15 grudnia 2005 r. wydana została decyzja Nr 2101/05 **zatwierdzająca projekt budowlany zamienny i zmieniająca decyzję pozwolenia na budowę Nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r.** (zmienioną decyzjami Nr 313/05 z dnia 7 marca 2005 r. i Nr 1461/05 z dnia 15 września 2005 r.) **w zakresie:**

- 1) zagospodarowania terenu polegającego na: zmianie powierzchni zabudowy zachodniego skrzydła budynku I (oznaczonego symbolem IB), likwidacji parkingu, zmianie parametrów wjazdów na działki 1/15, 1/16, lokalizacji i obsługi komunikacyjnej, oraz przyłączy infrastruktury dla budynku I,

- 2) zmiany rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych wraz ze zmianą użytkowania na cele mieszkalne i zmianą wewnętrznej instalacji wod.-kan., c.o., elektryczną, zachodniego skrzydła budynku I (oznaczonego IB) na działce nr 1/15 obr. 51 Podgórze, przy ul. Helmana 40E w Krakowie,

oraz zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny (oznaczony nr II) z garażami, wraz z wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., c.o., elektryczną, oraz przyłączami wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, c.o., energetycznym nn, przekładką sieci c.o. i energetycznej nn przy ul. Helmana 40E w Krakowie na działkach nr 1/15, 1/16, 1/17, 331/44, 331/45, 167/3 obr. 51 Podgórze” (sygnatura sprawy: AU-01-2-GBE.73531-1265/05).

Powyższa decyzja została podpisana z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa przez Panią Grażynę Chruścicką, inspektora Wydziału Architektury i Urbanistyki.

Pozwolenie na dobudowę do budynku I i budowę budynku II zostało wydane na podstawie decyzji Nr AU-2/7331/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem (podziemnym lub w kondygnacji parteru) oraz dobudowa do realizowanego budynku usługowo-mieszkalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 1/15, 1/16, 331/44 z miejscami postojowymi na działkach nr 1/15 i 1/17 obr. 51 Podgórze przy ul. Helmana w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.PRA.7331-2472/04).

W załączniku Nr 1 do ww. decyzji WZ zostały określone warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, tj.:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem zgodnie z załącznikiem graficznym, ustalono w wysokości do 42%; wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), tzn. na podstawie średniego wskaźnika występującego w obszarze analizowanym;
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu działki inwestowanej ustalono na poziomie nie mniej niż 25%.

Zgodnie z § 39, Rozdział 8 - Zieleń i urządzenia rekreacyjne, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 3 pkt 22 ww. rozporządzenia, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o powierzchni terenu biologicznie czynnej, należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.

W sprawie miejsc postojowych uprzejmie informuję, że w ramach postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Wydział Architektury i Urbanistyki UMK uzyskał postanowienie Zarządu Dróg i Komunikacji w Krakowie z dnia 30 grudnia 2004 r. (znak: IR/4802/P-127/2004) uzgadniające pozytywnie planowaną inwestycję w obszarze przyległym do pasa drogowego ul. Helmana, w którym wskazano, cyt. „Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu

zabudowy". Powyższy zapis znajduje odzwierciedlenie w załączniku Nr 1 do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r.

W aktualnie obowiązującym prawie nie istnieje przepis nakazujący realizację określonej ilości miejsc postojowych, w związku z czym nie ma podstawy prawnej, która umożliwiłaby dokonanie tego zapisu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Ad 3.

Projekt budowlany budynku II i projekt budowlany zamienny budynku I był zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy Nr AU-2/7331/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r., która określała wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni objętej wnioskiem w wysokości do 42% i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniej niż 25%. Zgodnie z zatwierdzoną decyzją Nr 2101/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. projektem budowlanym, udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu działek inwestowanych wynosi 25,5%, a wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem 38,1%. Powyższe parametry spełniają warunki ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy określone w decyzji WZ Nr AU-2/7731/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r., dotyczą fragmentu działki nr 1/15, oraz działek nr 1/16, 331/44, na których zostały zaprojektowane budynki IB i II i dla tego obszaru są one spełnione. Powyższa decyzja WZ nie obejmuje bowiem fragmentu działki, na której znajduje się budynek IA.

Ad 4.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagania dotyczące nowej zabudowy określane są odrębnie dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, w ramach którego sporządzana jest, zgodnie z powołanym powyżej rozporządzeniem, analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem. Na podstawie analizy określane są warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla konkretnego planowanego budynku. Jedynie zapisy planu miejscowego mogą określać charakterystyczne wskaźniki zabudowy, np. maksymalną wysokość budynków w danym obszarze.

Mając na uwadze powyższe nie jest możliwe ogólne wskazanie, jaką wysokość powinny mieć budynki w tej okolicy.

Ad 5.

Zgodnie z decyzją WZ Nr AU-2/7731/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r. budynek IB dobudowany do budynku IA oraz budynek nr II, kalenicę powinny posiadać na wysokości do 15 m i tak budynki te zostały zaprojektowane oraz zatwierdzone decyzją o pozwoleniu na budowę Nr 2101/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. Inwestor po zakończeniu budowy jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przeprowadzana jest kontrola w terenie, uwzględniająca m.in. wysokość budynku.

Do dnia 23 lutego 2009 r. inwestor nie zgłosił w PINB wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie ww. inwestycji.

Ad 6 i 7.

Do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor ma obowiązek przedłożyć projekt budowlany, który winien być wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie z § 18 ww. rozporządzenia:

- 1) zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
- 2) liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Żaden przepis ustawy Prawo budowlane, jak również ww. rozporządzenia nie określa minimalnej ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości mieszkań. Jak informuję powyżej, nie ma również podstaw prawnych do wskazania konkretnej ilości miejsc parkingowych w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Mając na uwadze powyższe, organ architektoniczno-budowlany nie ma podstaw prawnych do egzekwowania konkretnej ilości miejsc postojowych dla danej inwestycji.

Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 2101/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. inwestor przedłożył wydane przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych z dnia 14 czerwca 2005 r. (znak: GO-06.7020-3/311/2005), w którym wskazano, iż cyt. „w granicach działki należy zrealizować miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla funkcjonowania inwestycji”.

Zgodnie z zatwierdzoną decyzją Nr 2101/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. projektem budowlanym w budynku IA: zaprojektowano 6 mieszkań i 6 garaży, w budynku IB: 5 mieszkań i 5 garaży, natomiast w budynku II: 6 mieszkań i 6 garaży. Miejsca postojowe zostały zaprojektowane w parterach budynków.

Informuję uprzejmie, że decyzja pozwolenia na budowę Nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r. (zmieniona kolejno wyżej opisanymi decyzjami) została następnie zmieniona:

- ⇒ decyzją Nr 672/06 z dnia 19 kwietnia 2006 r. w zakresie wprowadzenia:
 - dwupoziomowego mieszkania na III piętrze i nieużytkowym poddaszu budynku IA,
 - trzech otworów drzwiowych w miejsce otworów okiennych na parterze budynku IA w elewacji północnej,
 - w parterze budynku IA dwóch lokali handlowych (sygnatura sprawy: AU-01-2-GBE.73531-291/06),
- ⇒ decyzją Nr 1915/07 z dnia 3 sierpnia 2007 r. w zakresie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń P4.1, P4.2, P4.3, P4.4 usytuowanych na parterze budynku IB na cele mieszkalne (sygnatura sprawy: AU-01-2.GBE.73531-1052/07),
- ⇒ decyzją Nr 1576/08 z dnia 14 lipca 2008 r. w zakresie zastosowania alternatywnego – dodatkowego sposobu ogrzewania łącznie z przyłączem gazu do budynku przy ul. Stoigniewa 48 (dawny budynek II przy ul. Heltmana) zlokalizowanego na działkach nr 1/25, 331/47 (uprzednio działki nr 1/15, 1/16, 331/45), 167/3 obr. 51 Podgórze (sygnatura sprawy: AU-01-2.GBE.73531-970/08).

Ostateczny bilans mieszkań i garaży, według projektów budowlanych zatwierdzonych ww. decyzjami przez organ architektoniczno-budowlany, przedstawia się następująco:

- ⇒ budynek IA + IB: ilość mieszkań: 12, ilość garaży: 11
- ⇒ budynek II: ilość mieszkań 6, ilość garaży: 6

Zmiana struktury mieszkań w trakcie realizacji inwestycji, po wydaniu ww. decyzji, nie jest przedmiotem oceny organu architektoniczno-budowlanego. Wskazane wyżej zmiany decyzji pozwolenia na budowę nie powodowały zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy, jak i powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego decyzją o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7731/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r.

Organem właściwym do kontroli realizacji inwestycji zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym jest Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

Informuję uprzejmie, że budynek IA z lokalami handlowymi na parterze i garażami oraz infrastrukturą techniczną zlokalizowany przy ul. Heltmana 40E w Krakowie (działki nr 1/22 i 1/24 obr. 51 Podgórze) został przyjęty do użytkowania.

Przedmiotowy obiekt budowlany był realizowany w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16 grudnia 1999 r., kilkakrotnie zmienianą przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Przystąpienie do użytkowania budynku zlokalizowanego przy ul. Heltmana 40E nastąpiło przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych na podstawie art. 55 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). W ramach inwestycji określonej w ww. decyzji o pozwoleniu na budowę do wykonania pozostał budynek IB z przyłączem gazu i wewnętrzną instalacją gazową, budynek II z infrastrukturą techniczną, tj. przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, kabla nn, c.o., wewnętrznymi instalacjami: elektryczną, wod.-kan., c.o., przekładką sieci c.o. i energetycznej nn na działkach nr 1/15, 1/16, 1/17, 331/44, 331/45, 167/3 obr. 51 Podgórze przy ul. Heltmana w Krakowie.

W zakresie inwestycji pozostałej do wykonania, inwestor po jej zakończeniu jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Do dnia 2 lutego 2009 r. inwestor nie zgłosił w PINB wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla pozostałej części inwestycji.

Ad 8.

Ulice Lecha i Heltmana posiadają kategorię drogi publicznej, natomiast ulice Siemomysła i Stoigniewa są drogami wewnętrznymi. Ulice te znajdują się w zarządzie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

Ulica Stoigniewa została przekazana w zarząd ww. jednostki od 3 stycznia 2005 r. bez wykonanej warstwy nawierzchni jezdni przez Spółdzielnię Mieszkaniową Osiedle Domów Jednorodzinnych w Krakowie. Aktualnie ulica ta jest w złym stanie technicznym i jej remont wymaga dużych nakładów finansowych, których ZIKiT nie jest w stanie zabezpieczyć. Posiadane środki na utrzymanie dróg wystarczają jedynie na wykonanie niezbędnych remontów częściowych na ulicach będących w zarządzie jednostki.

Z uwagi na niesprecyzowane informacje Pani Radnej dotyczące niewyasyfaltowanej ścieżki dochodzącej do byłego Obozu Płaszów, pracownicy ZIKiT przeprowadzą wizję na tym terenie i w przypadku stwierdzenia istnienia nieprawidłowości w strukturze drogowej rozważą, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych, podjęcie odpowiednich działań.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Biuro Infrastruktury Miasta
6. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. A/a

AU-01-2-MS.C.0717-714/03

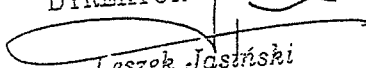
Kraków, dnia 25 CZE. 2003

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 20.06.2003r Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa informuje, że zgodnie z art.37 ust.1 Ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż 2 lata.

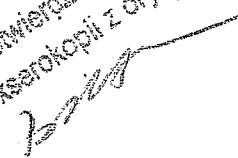
Decyzja z dnia 16.12.99r nr 1796/99/A znak: AB-01-2-III.7351-01063-2076/99 stała się ostateczna w dniu 17.01.2000r, a z przedłożonego Dziennika Budowy nr 121/2000 wynika, że budowa została rozpoczęta 16.10.2000r i prowadzona do dnia 15.10.2002 r. /ostatni wpis w Dzienniku Budowy/. W świetle powyższego decyzja z dnia 16.12.99r nr 1796/99/A nie wygasa.

DYREKTOR WYDZIAŁU


Leszek Jastrzębski

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Potwierdzam zgodność
kserokopii z oryginałem


Wpisy dotyczące realizacji robót budowlanych i ich przebiegu

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
GEODEZJI I BUDOWNICTWA
BIURO ARCHITEKTURY
Oddział Architektoniczno-Budowlany
Referat III - Podgórze
Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków
pieczęć organu nadzoru architektoniczno-budowlanego

Data wpisu	Imię, nazwisko i wykonywana funkcja oraz nazwa jednostki organizacyjnej lub organu, który reprezentuje osoba dokonująca wpisu	Uwagi, stwierdzenia, polecenia upoważnionych osób oraz podpis osoby dokonującej wpisu
15.10 2002	Hejcrech Gorczyca Wzr. bud.	Wzrostu matrycjalskiego nie obowiązuje nie instytucje z odroczeniem matury Wzrostu bud. nie ma Grunt z nadzorem w części roboty inżynierskie nie wstępują.
24.08 2004	Sygmunt Wierzbicki	Rozpoczęto prace geodezyjne - zwarzone i wydobyte rury porowej o 100 mm zgodnie z postanowieniem dyktando sądownym
24.08 2004	Sygmunt Wierzbicki	Wykonano prace geodezyjne i demontażowe zgodnie z ustaleniami na podstawie tożsamości protokołu podawania struktury nr 2/08/2004

Potwierdzam zgodność
kserokopii z oryginałem