



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3797/CIII/10

Kraków,

26. CZE. 2010

Pan
Jerzy Woźniakiewicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji Spółki „Budimex Nieruchomości” na terenie Dzielnicy XIV, zgłoszoną na CIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 9 czerwca 2010 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Na przedmiotowym terenie z wniosków „Budimex Nieruchomości” Sp. z o.o. z dnia 23 maja 2010 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone są cztery postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1414/08**

„Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w niektórych budynkach wraz z miejscami postojowymi naziemnymi, garażami podziemnymi oraz dojazdem i infrastrukturą techniczną obejmująca działki nr 157/265, 118/103, 118/104, 118/105, 118/106, 118/107, 118/108, 118/109, 118/110, 118/113, 118/36, 118/14, 118/15, 118/75, 118/76, 118/77, 118/78, 118/79, 118/80, 118/66, 118/67, 118/68, 118/69, 118/70, 118/71, 118/72, 118/81, 118/82, 118/83, 118/84, 118/85, 118/86, 118/87, 118/88, 118/89, 118/90, 156/21, 156/22, 156/23, 156/24, 156/25, 156/26, 156/27, 156/28, 156/6, 156/30, 156/29, 156/7, 156/8, 156/9, 156/2, 156/3, 156/10, 156/11, 156/12, 156/13, 156/14, 156/15, 156/16, 156/17, 156/18, 156/19, 156/20, 157/267, 157/268, 157/269, 157/270, 157/271, 157/272, 157/273, 157/274, 157/275, 157/49, 157/50, 157/51, 157/52, 157/20, 157/21, 157/131, 157/132, 157/133, 157/134, 157/135, 157/136, 157/137, 157/138, 157/139, 157/140, 157/141, 157/142, 157/143, 157/144, 157/145, 157/146, 157/147, 157/148, 157/149, 157/150, 157/323, 157/322, 157/278, 157/279, 157/280, 157/281, 157/282, 157/283, 157/324, 157/325, 157/65, 157/66, 157/68, 157/53, 157/54, 157/55, 157/34, 157/35, 157/151, 157/56, 157/57, 157/36, 157/37, 157/152, 157/153, 157/154, 157/155, 157/156, 157/157, 157/158, 157/159, 157/160, 157/161, 157/162, 157/163, 157/164, 157/165, 158/11, 159/43, 159/44, 157/69, 157/70, 157/71, 157/72, 157/73, 157/74, 157/75, 157/76, 157/250, 157/251, 157/77, 157/78, 157/166, 157/167, 157/168, 157/169, 157/170, 157/171, 157/172, 157/173, 157/174, 157/187, 157/186, 157/185, 157/184, 157/183, 157/182, 157/181, 157/180, 157/179, 157/178, 157/177, 157/176, 157/192, 157/193, 157/194, 157/195, 157/196, 157/197, 157/198, 157/199, 157/200, 157/202, 157/203, 157/189, 157/190, 157/191 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta, położony w Krakowie przy ul. Stella Sawickiego oraz dodatkowo działki nr 158/19, 159/36, 157/308, 157/309, 157/59, 157/276, 157/266, 157/264, 158/18 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 159/11, 59/34, 159/32, 283/1, 274/2, 274/3, 268/7, 157/64, 157/63, 157/313, 157/310, 157/311, 159/12 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta w zakresie infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów”.

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1415/08**

„Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w niektórych budynkach wraz z miejscami postojowymi naziemnymi, garażami podziemnymi, dojazdem, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu obejmująca działki nr 157/75, 157/76, 157/250, 157/166, 157/167, 157/168, 157/169, 157/170, 157/187, 157/186, 157/185, 157/184, 157/183, 157/182, 157/181, 157/180, 157/179, 157/178, 157/177, 157/176, 157/191, 157/190, 157/189, 157/192, 157/193, 157/194, 157/195, 157/196, 157/197, 157/198, 157/199, 157/200, 157/202, 157/56, 157/57, 157/324, 157/251, 157/322 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 157/323, 157/278, 157/279, 157/280, 157/281, 157/282, 157/325, 157/65, 157/66, 157/68, 157/53, 157/54, 157/55, 157/151, 157/69, 157/70, 157/71, 157/72, 157/73, 157/74, 157/36, 157/171, 157/172, 157/173, 157/37, 157/152, 157/153, 157/154, 157/155, 157/156, położonego w Krakowie przy ul. Stella-Sawickiego oraz dodatkowo działki nr 157/77, 159/36, 157/59, 157/308, 157/309, 157/276, 157/266, 157/78, 157/272, 156/26, 118/108, 118/107, 156/25, 157/271, 118/109, 156/27, 157/273, 157/283, 157/49 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 157/281, 157/282, 157/325, 157/74, 158/18, 159/11, 159/12, 159/34, 159/32, 283/1, 274/2, 274/3, 157/203, 157/310, 157/311, 157/313, 157/63, 157/64, 157/264, 268/7, 118/106, 156/24, 157/270, 118/110, 156/28, 157/274, 157/275, 157/50, 158/19 w zakresie infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów”.

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1416/08**

„Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w niektórych budynkach wraz z miejscami postojowymi naziemnymi, garażami podziemnymi, dojazdem, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu obejmująca działki nr 157/268, 157/269, 157/270, 157/271, 157/272, 157/273, 157/274, 157/275, 157/49, 157/50, 157/51, 157/52, 157/20, 157/21, 157/131, 157/132, 157/133, 157/134, 157/135, 157/136, 157/137, 157/138, 157/139, 157/323, 157/322, 157/278, 157/279, 157/280, 157/281, 157/282, 157/283, 157/324, 157/325, 157/65, 157/66, 157/68, 157/53, 157/54, 157/55, 157/34, 157/35, 158/11, 159/43, 159/44, 157/69, 157/70, 157/71, 157/72, 157/73, 157/74, 157/75, 157/76, 157/77, 157/78, 157/251, 157/250, 157/166, 157/167, 157/168, 157/169, 157/170, 157/171, 157/172, 157/173, 157/174, 157/151, 157/56, 157/57, 157/36, 157/37, 157/152, 157/153, 157/154, 157/155, 157/156, 157/157, 157/158, 157/159, 157/160, 157/161, 157/162, 157/163, 157/164, 157/165, 157/177, 157/178, 157/179, 157/180, 157/181, 157/182, 157/183, 157/184, 157/187, 157/267 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 157/185, 157/186, 157/140, 157/142, 157/143, 157/144, 157/145, 157/146, 157/147, 157/148, 157/149 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta położonego w Krakowie przy ul. Stella - Sawickiego oraz dodatkowo działki nr 118/08, 156/26, 157/308, 157/309, 118/107, 156/25, 118/109, 156/27, 157/59, 157/233, 157/265, 157/266, 157/276, 159/30, 158/20, 158/21, 158/23, 158/24, 158/25, 158/26, 158/27, 158/28, 158/65, 158/66, 158/18, 158/19, 159/11, 159/12, 159/36, 159/34, 159/32, 157/310, 157/311, 159/47, 157/264, 158/59 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 157/234, 157/235, 157/243, 157/244, 157/245, 157/289, 157/291, 157/293, 158/29, 158/30, 158/31, 158/32, 158/33, 158/34, 158/35, 158/38, 158/42, 158/40, 158/41, 158/55, 158/73, 283/1, 274/2, 274/3, 268/7, 157/313, 157/247, 157/248, 157/63, 157/64, 156/28, 118/106, 118/110, 156/24, 159/20, 159/45, 159/46, 159/48, 275 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta w zakresie infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów”.

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1417/08**

„Budowa zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami w niektórych budynkach wraz z miejscami postojowymi naziemnymi, garażami podziemnymi, dojazdem, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu obejmująca działki nr 157/176, 157/177, 157/178, 157/179, 157/180, 157/181, 157/182, 157/183, 157/184, 157/185, 157/189, 157/190, 157/191, 157/192, 157/193, 157/194, 157/195, 157/196, 157/197, 157/198, 157/199, 157/200, 157/202 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta, położonego w Krakowie przy ul. Kłosowskiego oraz dodatkowo działki nr 157/201, 162/1, 157/186, 157/187, 157/75, 157/76, 157/251, 157/250, 157/166, 157/167, 157/168, 157/169, 157/170, 157/171, 157/172, 157/173, 157/174, 174/3, 173, 157/218, 157/287, 157/220 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części działek nr 157/203, 163/1, 157/73, 157/74, 157/77, 157/78, 174/2, 174/4, 174/5, 175/20, 163/2, 175/15, 161, 172, 275, 157/225, 157/122, 157/123, 157/125, 157/128, 157/130, 157/303, 157/305, 162/2 w zakresie infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów”.

Poniżej przedstawiam wskazane we wnioskach z dnia 23 maja 2008 r. charakterystyczne parametry techniczne dla poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych:

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1414/08**

- powierzchnia działek, na których planowana jest inwestycja kubaturowa: ~ 149 254 m²
- ilość budynków: ~ 37
- powierzchnia zabudowy: ~ 31 300 m²
- powierzchnia użytkowa: ~ 175 615,45 m²
w tym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: ~ 170 823,21 m²
 - powierzchnia użytkowa usług: ~ 4 792,24 m²
- powierzchnia całkowita (z garażem podziemnym): ~ 250 420 m² (292 720 m²)
- kubatura (bez garażu podziemnego): ~ 751 260 m³
- kubatura (z garażem podziemnym): ~ 878 160 m³
- ilość mieszkań: ~ 3 105
- ilość miejsc postojowych (w garażu podziemnym): ~ 2 431 (1 390)
- współczynnik miejsc postojowych do ilości mieszkań: ~ 0,78

W opisie i charakterystyce inwestycji wskazano m.in., że „W północnej części planuje się budynki wzrastające od 5k (~13m) od strony wschodniej do 12k (~37m) po stronie zachodniej (zgodnie z rzędnymi pasa nalołu), w którym planuje się na poziomie parterów powierzchnie usługowe dostępne z podcieni od strony Pasa Startowego. Poniżej projektuje się trzy zwarte kwartały, które od północnej strony schodzą wysokościami w stronę południową. Poniżej obszaru przeznaczonego pod inwestycję planuje się zabudowę w formie kwartałów otwartych od strony południowej

Projektowana zabudowa będzie o zróżnicowanej wysokości – maksymalna ilość kondygnacji XVIII jako akcenty urbanistyczne oraz jako dominanty – bramy wjazdowe na teren inwestycji, które w niższych kondygnacjach będą spełniać funkcję usługową – powyżej funkcję mieszkaniową. Minimalna ilość kondygnacji IV – budynki odsłaniające kwartały od strony południowej”.

⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1415/08**

- powierzchnia działek, na których planowana jest inwestycja kubaturowa: ~ 56 800 m²
- ilość budynków: ~ 13
- powierzchnia zabudowy: ~ 10 600 m²
- powierzchnia użytkowa: ~ 68 000 m²
w tym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: ~ 65 600 m²
 - powierzchnia użytkowa usług: ~ 2 400 m²
- powierzchnia całkowita: ~ 100 000 m²
- kubatura (bez garażu podziemnego): ~ 320 000 m³
- ilość mieszkań: ~ 1 192
- ilość miejsc postojowych (w garażu podziemnym): ~ 959 (603)
- współczynnik miejsc postojowych do ilości mieszkań: ~ 0,7

W opisie i charakterystyce inwestycji wskazano m.in., że „Przy wjeździe na przedmiotowy teren z ul. Stella-Sawickiego projektuje się budynek stanowiący dominantę urbanistyczną podkreślającą wjazd, wysoki na ~16k (~48m), w którym na pierwszych trzech kondygnacjach planuje się powierzchnie usługowe. Następnie planuje się dwa kwartały o wysokościach od 4k (~13m) do 16k (~48m) oraz otwarty kwartał od strony południowej o wysokości od 4k (~13m) do 8k (~25m). Po wschodniej stronie terenu inwestycji od osi widokowej pomiędzy kościołem św. Alberta a zabytkowym hangarem planuje się ~4 budynki o wysokości 11k (~34m), które od strony północnej przedmiotowego terenu są zakończone budynkiem o wysokości 5k (~16m). Planowana w tym budynku jest funkcja usługowa w parterze, natomiast na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa”.

- ⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1416/08**
- powierzchnia działek, na których planowana jest inwestycja kubaturowa: ~ 101 040 m²
 - ilość budynków: ~ 20
 - powierzchnia zabudowy: ~ 21 000 m²
 - powierzchnia użytkowa: ~ 128 000 m²
 - w tym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: ~ 118 000 m²
 - powierzchnia użytkowa usług: ~ 10 000 m²
 - powierzchnia całkowita: ~ 185 000 m²
 - kubatura (bez garażu podziemnego): ~ 555 000 m³
 - kubatura (z garażem podziemnym): ~ 623 000 m³
 - ilość mieszkań: ~ 2 327
 - ilość miejsc postojowych (w garażu podziemnym): ~ 1 541 (648)
 - współczynnik miejsc postojowych do ilości mieszkań: ~ 0,7

W opisie i charakterystyce inwestycji wskazano m.in., że „W północnej części planuje się budynki wznoszące do 5k (~13m) od strony wschodniej do 12k (~37m) po stronie zachodniej zgodnie z rzędnymi pasa nalołu, w którym planuje się na poziomie parterów powierzchnie usługowe dostępne z podcieni od strony Pasa Startowego. Poniżej projektuje się trzy zwarte kwartały, które od północnej strony schodzą wysokościami w stronę południową. Od strony południowej obszaru przeznaczanego pod inwestycję planuje się zabudowę w formie kwartałów otwartych na południe. Projektowana zabudowa będzie o zróżnicowanej wysokości – maksymalna ilość kondygnacji XVIII jako akcenty urbanistyczne oraz jako dominanty – bramy wjazdowe na teren inwestycji, minimalna ilość kondygnacji IV – budynki odsłaniające kwartały od strony południowej.”

- ⇒ **Sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1417/08**
- powierzchnia działek, na których planowana jest inwestycja kubaturowa: ~ 18 184, 38 m²
 - ilość budynków: ~ 5
 - powierzchnia zabudowy: ~ 3 630 m²
 - powierzchnia użytkowa: ~ 24 370 m²
 - w tym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: ~ 23 370 m²
 - powierzchnia użytkowa usług: ~ 1 000 m²
 - powierzchnia całkowita: ~ 34 820 m²
 - kubatura (bez garażu podziemnego): ~ 104 500 m³
 - kubatura (z garażem podziemnym): ~ 123 400 m³
 - ilość mieszkań: ~ 420
 - ilość miejsc postojowych (w garażu podziemnym): ~ 284 (217)
 - współczynnik miejsc postojowych do ilości mieszkań: ~ 0,7

W opisie i charakterystyce inwestycji wskazano m. in., że „W północnej części terenu przeznaczanego pod inwestycję planuje się budynek 5k (~13m), w którym planuje się na poziomie parteru powierzchnie usługowe. Poniżej projektuje się budynki w formie częściowych kwartałów otwarte na południe o max wysokości 11k (~34 m).

Projektowana zabudowa wysokością będzie nawiązywała do sąsiedniej, istniejącej zabudowy.”

Przedmiotowe postępowania znajdują się na etapie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i przygotowania projektów decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje w powyższych sprawach zostaną wydane po zakończeniu prowadzonych postępowań administracyjnych.

W sprawie miejsc postojowych uprzejmie informuję, że zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.):

- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), jak również ww. rozporządzenia nie określa minimalnej ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości mieszkań.

Brak jest również podstaw prawnych do wskazania konkretnej ilości miejsc parkingowych w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydawanej w sytuacji braku na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe, organ architektoniczno-budowlany nie ma podstaw prawnych do egzekwowania konkretnej ilości miejsc postojowych dla danej inwestycji. Jedynie zapisy planu miejscowego mogą określać wskaźniki ilości miejsc postojowych.

Uprzejmie informuję, że na wniosek „Condix Nieruchomości” Sp. z o.o. z dnia 16 czerwca 2006 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej w Krakowie - Czyżynach wraz z garażami podziemnymi i usługami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym włączonym do ul. Stella-Sawickiego i ul. Włodarczyka na działkach nr 268/7, 157/266, 157/276, 157/265, 118/103, 156/21, 157/267, 157/322, 157/323, 118/104, 156/22, 157/268, 157/278, 118/105, 156/23, 157/269, 157/279, 118/106, 156/24, 157/270, 157/280, 118/107, 156/25, 157/271, 157/281, 118/108, 156/26, 157/272, 157/282, 118/109, 156/27, 157/273, 157/283, 118/110, 156/28, 157/274, 118/35, 156/6, 118/111, 156/30, 118/112, 118/113, 156/29, 157/275, 157/324, 157/325, 157/65, 158/11, 159/43, 159/44, 157/66, 157/49, 157/50, 157/68, 157/53, 156/7, 156/8, 157/51, 157/54, 118/36, 156/9, 157/52, 157/55, 118/14, 156/2, 157/20, 157/34, 118/15, 156/3, 157/21, 157/35, 118/75, 156/10, 157/131, 118/76, 156/11, 157/132, 118/77, 156/12, 157/133, 118/78, 156/13, 118/79, 156/14, 118/80, 156/15, 118/66, 118/67, 118/81, 118/68, 118/82, 157/141, 156/16, 157/134, 157/151, 157/69, 157/70, 157/71, 157/72, 157/56, 157/73, 157/57, 157/74, 157/36, 157/75, 157/251, 157/250, 157/77, 157/78, 157/76, 157/37, 157/135, 157/152, 157/166, 157/167, 157/153, 157/136, 157/137, 157/154, 157/168, 157/187, 157/169, 157/155, 157/138, 156/17, 156/18, 157/139, 157/156, 157/170, 157/186, 157/192, 157/185, 157/171, 157/157, 157/140, 156/19, 156/20, 157/142, 157/158, 157/172, 157/184, 157/193, 157/194, 157/183, 157/173, 157/159, 157/143, 118/83, 118/84, 157/44, 157/160, 157/174, 157/182, 157/195, 157/196, 157/181, 157/161, 157/145, 118/85, 118/86, 157/146, 157/162, 157/180, 157/197, 157/198, 157/179, 157/163, 157/147, 118/87, 118/69, 118/70, 118/88, 157/148, 157/164, 157/178, 157/189, 157/199, 157/200, 157/190, 157/177, 157/165, 157/149, 118/89, 118/71, 118/72, 118/90, 157/150, 157/176, 157/191, 157/203, 157/202, 157/59, 157/308, 157/309, 157/310, 157/311, 157/312, 157/313, 158/55, 158/73, 158/74, 159/20, 159/45, 159/46, 158/75, 158/76, 157/63, 157/64, 158/58, 159/47, 159/48, 159/23, 158/60, 267/20, 158/59 (fragment działki drogowej ul. Włodarczyka) obj. 7 Nowa Huta w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-1839/06).

W przedmiotowej sprawie został opracowany projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w którym określono między innymi takie parametry inwestycji jak szerokość elewacji frontowej oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, tj.:

⇒ **Szerokość elewacji frontowej.**

- Ustala się następujące szerokości elewacji planowanej zabudowy:
- budynków zlokalizowanych po południowej stronie dawnego pasa startowego, tworzących „para-kwartalę” zabudowy – na poziomie 60 m z tolerancją $\pm 20\%$,

- budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od ulicy Stella-Sawickiego, pomiędzy dawnym pasem startowym a zabytkowym hangarem – na poziomie 60 m z tolerancją $\pm 20\%$, (elewacji zachodnich),
- budynków zlokalizowanych po północnej stronie dawnego pasa startowego – do 60 m (elewacji południowych),
- budynków zlokalizowanych po wschodniej stronie dawnej drogi obwodowej lotniska – osi widokowej pomiędzy kościołem a zabytkowym hangarem – do 60 m (elewacji północnych).

⇒ **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**

- Maksymalną wysokość budynków ustala się do 8 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 34 m, jako całkowity gabaryt budynku.
- Dla budynków zlokalizowanych po wschodniej stronie dawnej drogi obwodowej lotniska – osi widokowej pomiędzy kościołem a zabytkowym hangarem, ustala się wysokość do 12 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 38 m, jako całkowity gabaryt budynku.
- W celu zdefiniowania krawędzi dawnego pasa startowego oraz podkreślenia jego położenia zarówno w dalekich jak i bliskich widokach, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków (lub ich części) w zespołach budynków zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie (w pierwszej linii zabudowy) dawnego pasa startowego, do wysokości 16 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 55 m, jako całkowity gabaryt budynków. Budynki wysokie lokalizować należy w regularnym rytmie, akcentując części narożne zespołów budynków („para-kwartałów” lub ich części), stanowiących dopełnienie zabudowy kwartałowej w centralnej części terenu inwestycji. Łączna powierzchnia zabudowy o zwiększonej wysokości (do 55 m) nie przekroczy 10% dopuszczalnej powierzchni zabudowy całego zespołu.

Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Marszałka Województwa Małopolskiego oraz Wojewodę Małopolskiego, o które wystąpił pismami z dnia 9 czerwca 2010 r.

Ad 2.

W rejonie pomiędzy ul. Stella-Sawickiego a osiedlami 2. Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303 Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa następujące decyzje pozwoleń na budowę dotyczące zabudowy wielorodzinnej:

- 1) decyzję Nr 1087/06 z dnia 23 czerwca 2006 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnym garażem, z wewn. instalacją wod.-kan.-elektr., c.o., c.w.u. i węzła cieplnego, wentylacji mechanicznej garażu podziemnego, z przyłączami wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, c.o., elektrycznym oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym na os. Dywizjonu 303 w Krakowie na działkach nr 118/35, 118/111, 143/52, 153/3 obr. 7 Nowa Huta” (sygnatura sprawy: AU-01-2-EWL.73531-353/06). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 3 sierpnia 2006 r.
- 2) decyzję Nr 2174/08 z dnia 17 września 2008 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa budynku mieszkalnego nr 3 oraz mieszkalno-usługowego nr U-3 /wielorodzinne/ z wewnętrznymi instalacjami wody, kanalizacji, prądu i centralnego ogrzewania, z infrastrukturą zewnętrzną: przyłącz wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, przebudowa odcinka wodociągu i gazociągu, oraz budowa drogi wewnętrznej, chodnika, parkingów na os. 2. Pułku Lotniczego w Krakowie na działkach nr 157/123, 157/90, 157/122, 157/109, 157/224 i 157/225 obr. 7 Nowa Huta” (sygnatura sprawy: AU-01-2-EJA.73531-305/04). Decyzja ta nie jest ostateczna.
- 3) decyzję Nr 414/09 z dnia 4 marca 2009 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny (z garażami w poz. piwnic) z wewn. instalacjami wod.-kan., c.o., c.w.u., elektryczną oraz z układem komunikacyjnym (wjazd, droga wewn., parkingi), stacją trafo, altaną śmietnikową, infrastrukturą techniczną (linie kablowe 15KV i nn, sieć ciepła,

przyłącze c.o., przyłącz kanalizacji opadowej, sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej) przy ul. Hynka w Krakowie na działkach nr 118/57, 118/58, 118/99, 167/2, 167/3, 269/4, 106/9, 106/10, 104/14, 104/33, 104/34 obr. 7 Nowa Huta" (sygnatura sprawy: AU-01-3-EWL.73531-2538/08). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 9 kwietnia 2009 r.

Ad 3, 4 i 5.

Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie podpisał w dniu 29 grudnia 2008 r. umowę z firmą „Budimex Nieruchomości” o realizację drogi publicznej na koszt Inwestora (jej kserokopię przekazuję w załączeniu).

Ww. umowa została zawarta do postępowania o ustalenie warunków zabudowy pn. „Osiedle mieszkaniowe przy ul. Stella-Sawickiego w Krakowie - Czyżynach”, polegające na realizacji zespołu mieszkaniowego w zabudowie wielorodzinnej wraz z usługami, z pełną infrastrukturą techniczną, lokalizowane na działkach ewidencyjnych: 157/265, 118/103, 156/21, 157/267, 157/277, 118/104, 156/22, 157/268, 157/278, 118/105, 156/23, 157/269, 157/279, 118/106, 156/24, 157/270, 157/280, 118/107, 156/25, 157/271, 157/281, 118/108, 156/26, 157/272, 157/282, 118/109, 156/27, 157/273, 157/283, 118/110, 156/28, 157/274, 156/6, 156/30, 157/65, 158/11, 159/8, 157/66, 157/49, 157/50, 157/68, 157/53, 156/7, 156/8, 157/51, 157/54, 118/36, 156/9, 157/52, 157/55, 118/14, 156/2, 157/20, 157/34, 118/15, 156/3, 157/21, 157/35, 118/75, 156/10, 157/131, 118/76, 156/11, 157/132, 118/77, 156/12, 157/133, 118/78, 156/13, 118/79, 156/14, 118/80, 156/15, 118/66, 118/67, 118/81, 157/70, 157/71, 157/72, 157/56, 157/73, 157/57, 157/74, 157/36, 157/75, 157/77, 157/78, 157/76, 157/37, 157/135, 157/152, 157/166, 157/167, 157/153, 157/136, 157/137, 157/154, 157/168, 157/187, 157/169, 157/155, 157/138, 156/17, 156/18, 157/139, 157/156, 157/170, 157/186, 157/192, 157/185, 157/171, 157/157, 157/140, 156/19, 156/20, 157/142, 157/158, 157/172, 157/184, 157/193, 157/194, 157/183, 157/173, 157/159, 157/143, 118/83, 118/84, 157/144, 157/160, 157/174, 157/182, 157/195, 157/196, 157/181, 157/161, 157/145, 118/85, 118/86, 157/146, 157/162, 157/180, 157/197, 157/198, 157/179, 157/163, 157/147, 118/87, 118/69, 118/70, 118/88, 157/148, 157/164, 157/178, 157/189, 157/199, 157/200, 157/190, 157/177, 157/165, 157/149, 118/89, 118/71, 118/72, 118/90, 157/150, 157/176, 157/191, 157/203, 157/202, 118/113, 156/29, 157/275, 157/284, 118/68, 118/82, 157/141, 156/16, 157/134, 157/151, 157/69, 157/251, 157/250 obr. 7 jedn. ew. Nowa Huta, położonych przy ul. Stelli Sawickiego w Krakowie, objęte w szczególności postępowaniami w sprawie wydania decyzji WZ do znaku: AU-02-3.MKA.7331-1414/08, do znaku: AU-02-3.MKA.7331-1415/08, do znaku: AU-02-3.MKA.7331-1416/08, do znaku: AU-02-3.MKA.7331-1417/08 oraz do znaku: AU-02-3.MKA.7331-1839/06.

Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie opiniując wniosek Inwestora o ustalenie warunków zabudowy wskazał obsługę komunikacyjną planowanych inwestycji od strony ulic Stella-Sawickiego, Włodarczyka oraz Kłosowskiego zgodnie z podpisaną umową nr 837A/ZIKiT/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r.

Ad 6 i 7.

Z wnioskiem o nabycie działek nr 157/264, 157/266, 157/276, 157/284, 157/275, 156/29, 118/113, 157/69, 157/151, 157/134, 156/16, 157/141, 118/82, 118/68, 158/59, 159/23, 158/60, 157/251 i 157/250 obręb nr 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta położonych w rejonie ulicy Stella-Sawickiego, w trybie bezprzetargowym w myśl art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wystąpiła „Budimex Nieruchomości” Sp. z o.o.

Działki objęte wnioskiem położone były w kompleksie działek stanowiących własność Spółki, na terenie którym planowała ona realizację zespołu budynków mieszkaniowych.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego z dalszego procedowania zostały wyłączone działki nr 158/59, 157/251 i 157/250 z uwagi na fakt, iż w stosunku do nich na dzień 3 grudnia 2007 r. było prowadzone postępowanie o zwrot na rzecz ich byłych właścicieli oraz działka nr 158/60, z uwagi na fakt przylegania do działki nr 158/59 objętej ww. wnioskiem.

Na podstawie opinii Zarządu Dróg i Transportu w Krakowie z dnia 27 grudnia 2007 r. z dalszego postępowania wyłączono działki nr 157/264, 157/266, 157/276, 159/23 i część działki nr

157/284, ze względu na planowaną na tym terenie inwestycję związaną z przebudową ulicy Stella-Sawickiego.

W toku dalszego postępowania wyjaśniającego uzyskana została pozytywna opinia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie dotycząca możliwości zbycia działek nr 157/69, 157/151, 157/134, 156/16, 157/141, 118/82, 118/68, 118/113, 156/29, 157/275 oraz działki nr 157/284 (aktualnie po podziale działka nr 157/325) stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków położonych w obrębie 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta MWKZ w piśmie nr OZKr.DW.4144-1006/08 z dnia 15 lipca 2008 r. poinformował, iż przedmiotowe działki nie są wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym nie zgłasza zastrzeżeń do planowanego zbycia przedmiotowych nieruchomości jako dopełnienie do terenu przeznaczonego pod inwestycję w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Jednocześnie Rada Dzielnicy XIV Czyżyny negatywnie zaopiniowała zbycie przedmiotowych nieruchomości uzasadniając, iż planowana koncepcja kompleksowej zabudowy budzi sprzeciw dotychczasowych mieszkańców os. 2. Pułku Lotniczego i os. Dywizjonu 303, ze względu na zbyt małe odległości planowanej zabudowy od istniejących budynków oraz zbyt dużą intensywność planowanej zabudowy.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego zaproponowano pozostawienie w zasobach Gminy działek nr 157/275, 156/29, 157/134, 156/16 i 157/141 bezpośrednio zlokalizowanych na obszarze byłego pasa startowego lotniska Rakowice Czyżyny. Jednocześnie biorąc pod uwagę fakt, iż pozostałe działki, tj. 157/69, 157/151, 118/82, 118/68, 118/113 i 157/325 przecinają kompleks nieruchomości stanowiących własność „Budimex Nieruchomości” kontynuowane było postępowanie w sprawie ich zbycia.

Dodatkowo uzyskana została opinia Biura Planowania Przestrzennego, z której wynika, iż zgodnie z obowiązującym do dnia 31 grudnia 2002 r. Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowe nieruchomości znajdowały się w Obszarze Usług Mieszkaniowo-Usługowym - M2U 304 oraz w Obszarze Mieszkaniowym - M3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowe nieruchomości znajdują się w kategorii terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności - MW. Biuro pozytywnie zaopiniowało możliwość zbycia działek nr 157/69, 157/151, 118/82, 118/68, 118/113 i 157/325.

Działki przeznaczone do ewentualnego zbycia posiadały kształty zbliżone do wąskich i wydłużonych prostokątów o szerokości od 3 m do 7 m oraz o długości od 40 m do 200 m.

Cena zbycia przedmiotowych działek została ustalona na kwotę brutto w wysokości 2 410 000 zł, tj. ok. 654,32 zł netto za 1 m² gruntu (10% ponad wartość ustaloną w operacie szacunkowym).

Zgodnie z § 6 pkt 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zbycie nieruchomości lub jej części o powierzchni powyżej 100 m², jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości wymaga pozytywnej opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym.

W dniu 30 czerwca 2009 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa opinią Nr 333/09 pozytywnie ustosunkowała się do zamiaru sprzedaży niezabudowanych działek nr 118/68, 118/82, 118/113, 157/69, 157/151 i 157/325 położonych przy ulicy Stella-Sawickiego w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich stanowiących własność „Budimex Nieruchomości” Sp. z o.o.

W związku z powyższym w dniu 9 lipca 2009 r. podpisałem zarządzenie Nr 1518/2009 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży niezabudowanych działek nr 157/69, 157/151, 118/82, 118/68, 118/113 i 157/325 położonych przy ulicy Stella-Sawickiego, w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Wykaz nieruchomości został podany do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Kasprzowicza 29 i przy pl. Wszystkich Świętych 3/4 od dnia 13 lipca 2009 r. do dnia 2 sierpnia 2009 r.

W związku z faktem, iż w okresie wywieszenia ww. wykazu nie wpłynęły żadne zastrzeżenia dotyczące zbycia przedmiotowych nieruchomości w dniu 6 października 2009 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 7408/2009 Gmina Miejska Kraków sprzedała ww. Spółce działki nr 118/68, 118/82, 118/113, 157/69, 157/151, 157/325 obręb 7 Nowa Huta, położone przy ulicy Stella-Sawickiego za kwotę brutto 2 410 000 zł.

Uprzejmie informuję, iż Wydział Skarbu Miasta UMK nie wydawał upoważnień do dysponowania na cele budowlane nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków położonymi na obszarze, który był przedmiotem zapytania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrzowski

Otrzymują:

1. Adresat+załącznik [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a