



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3772/CI/10

Kraków,

16. 06. 2010

Pan
Janusz Chwajol
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy wielkopowierzchniowego obiektu w rejonie ul. Chełmońskiego, Stawowej i Sosnowieckiej, zgłoszoną na CI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 maja 2010 r., uprzejmie informuję:

W dniu 17 marca 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/762/10 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa Centrum Handlowo – Usługowego – Bronowice, budynków biurowo-usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych, parkingów podziemnych wielostanowiskowych i miejsc postojowych naziemnych wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i wewnętrznym układem drogowym na działkach nr 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306/1, 1306/2, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313/1, 1313/2, 1314, 1315, 1316, 1317, 1319, 1320, 1367/1, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384/1, 1384/2, 1385/1, 1385/2, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1498, 1500, 1501 obr. 33 Krowodrza oraz budowa zjazdów z działki nr 1500 na działki nr 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306/1, 1306/2, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313/1, 1313/2, 1314, 1315, 1316, 1317, 1319, 1320, 1367/1, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384/1, 1384/2, 1385/1, 1385/2, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398 obr. jw. oraz zjazdów z działki nr 1501 na działki nr 1367/1, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384/1, 1384/2, 1385/1, 1385/2, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398 obr. jw. w rejonie ul. Chełmońskiego, Stawowej i Sosnowieckiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-8 AMI.7331-2449/09).

Wykonana w toku postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie

zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz wymogi 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). Warunki zabudowy dla planowanej inwestycji ustalone zostały w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno – architektonicznej oraz opinie i uzgodnienia właściwych organów zgromadzone w toku postępowania.

W zakresie ochrony środowiska planowana inwestycja została zaopiniowana przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK, który w opinii z dnia 25 listopada 2009 r. (znak: WS-05.LP.7624-1587/09) określił warunki pod względem ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem. Ponadto dla przedmiotowej inwestycji Wydział Kształtowania Środowiska UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 września 2009 r. (znak: WS-04.RJ.7627-211/09).

W załączniku Nr 1 do decyzji Nr AU-2/7331/762/10 z dnia 17 marca 2010 r. ustalającej warunki zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego organ wskazał, iż ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy uwzględnić w dalszych etapach przygotowania inwestycji. W toku postępowania organ wystąpił też o uzgodnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na to, że w terminie 21 dni od przesłania projektu decyzji o warunkach zabudowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w sprawie, zgodnie z treścią art. 53 ust. 5c¹ w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało przyjąć, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił zamierzenie inwestycyjne pozytywnie.

W zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych planowana inwestycja została zaopiniowana przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem z dnia 20 stycznia 2010 r. (znak: ZIKiT/S/76999/09/IUO/2906), w którym wskazane zostało m.in., iż:

- obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni projektowany układ komunikacyjny zaopiniowany pismem z dnia 17 sierpnia 2009 r. (znak: ZIKiT/S/50619/09/IUU/39122), tj.:
 - skrzyżowanie ulicy Jasnogórskiej z ulicą Stawową, następnie ulica Stawowa (działka nr 1500 obr. 33 Krowodrza) poprzez projektowane zjazdy na wewnętrzny układ drogowy przebiegający w granicach działek inwestora,
 - skrzyżowanie ulicy Jasnogórskiej z ulicą Sosnowiecką, następnie ulica Sosnowiecka (działka nr 1501 obr. jw.) poprzez projektowane zjazdy na wewnętrzny układ drogowy przebiegający w granicach działek inwestora,
- inwestor winien zrealizować na własny koszt ww. układ komunikacyjny na warunkach umowy Nr 30/ZIKiT/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r.,
- przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdów z ww. ulic należy uzyskać w ZIKiT zezwolenie na lokalizację zjazdów w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych,

¹ 5c. Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

- projekt budowlany ww. układu komunikacyjnego wraz z projektowanymi zjazdami należy uzgodnić w ZIKiI,
- warunkiem wydania pozwolenia na użytkowanie inwestycji niedrogowej jest realizacja ww. układu komunikacyjnego przez inwestora na warunkach umowy Nr 30/ZIKiI/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r.

Następnie Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem znak: ZIKiI/S/30216/IUO/26808 z dnia 7 czerwca 2010 r. zaopiniował z uwagami koncepcję dotyczącą rozbudowy ulicy Jasnogórskiej, dróg zbiorczych oraz ulic Stawowej i Sosnowieckiej, budowy estakady w ciągu ulicy Jasnogórskiej, rozbudowy, przebudowy oraz budowy infrastruktury technicznej oraz budowy ekranów akustycznych.

W załączniku Nr 1 do ww. decyzji Nr AU-2/7331/762/10 z dnia 17 marca 2010 r. określona została wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, tj.:

- do 18 m dla zabudowy usługowej, handlowej, biurowej,
- do 14 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ustalone wysokości krawędzi elewacji są zgodne z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 7 stycznia 2010 r.

W toku postępowania strony postępowania wniosły uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji, w tym dotyczące wysokości planowanych obiektów, w odniesieniu do których organ rozstrzygnął w uzasadnieniu wydanej decyzji wskazując między innymi, iż cyt. „() zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1 i następnych ustawy. Autor analizy sporządzonej dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, po zapoznaniu się z wniesionymi uwagami, potwierdził, że wykonana analiza urbanistyczno-architektoniczna, wykonana zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia do ustawy, wykazała możliwość ustalenia gabarytów inwestycji zgodnie z wnioskiem, co dodatkowo potwierdziła Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna. Przy ustalaniu dopuszczalnego gabarytu przeanalizowano wysokość budynków tworzących obudowę ulicy Jasnogórskiej i do nich odniesiono projektowany gabaryt obiektu. Od strony zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Chełmońskiego wprowadzono szeroki (30 m) pas zieleni izolacyjnej, a linie zabudowy o wysokości do 18 m odsunięto dodatkowo o dalsze 30m”.

Miejski Konserwator Zabytków w opinii konserwatorskiej z dnia 17 listopada 2009 r. (znak: KD-01-1 KB 4073/999/2009) nie zgłosił zastrzeżeń z punktu widzenia konserwatorskiego do ww. inwestycji pod warunkiem zapewnienia przez inwestora nadzoru archeologa podczas wykonywania wszelkich prac ziemnych (wykopów). Na przeprowadzenie prac archeologicznych wymagane jest wcześniejsze uzyskanie odpowiedniego pozwolenia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

Uprzejmie informuję, że przedmiotowa inwestycja została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Dzielnicy IV Prądnik Biały uchwałą Nr 595/XLVI/09 z dnia 17 listopada 2009 r.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu, lecz jej ustalenia są zależne od regulacji prawnych dotyczących projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i obszaru, na którym takie zamierzenie ma być zlokalizowane. Zgodnie z art.

56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi Decyzja Nr AU-2/7331/762/10 z dnia 17 marca 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, wobec jej niezaskarżenia w terminie i trybie ustawowo przewidzianym, stała się ostateczna z dniem 22 kwietnia 2010 r.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a