



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2374.2017

Kraków, 4 Kwi. 2017

**Pan  
Dariusz Wicher  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie liczby miejsc parkingowych w wydanych pozwoleniach na budowę na wskazanych w interpelacji działkach przy ul. Pilotów w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 15 marca 2017 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Z uwagi na fakt, iż w obowiązującym systemie prawnym brak było przepisu szczególnego, który nakazywałby wskazanie określonej liczby miejsc parkingowych, w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania terenu, na co wskazywało wprost orzecznictwo sądów administracyjnych, w wydawanych (w przypadku nieobowiązania na danym terenie planu miejscowego) decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy wskazywano jedynie na obowiązek zapewnienia odpowiedniej do potrzeb (stosownej do planowanego zagospodarowania) ilości miejsc postojowych, bez określania ich konkretnej liczby.

Po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr LIII/723/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. w *sprawie przyjęcia programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa*, mając na względzie jej treść, ograniczono się do wprowadzania w zakresie ilości miejsc parkingowych niewiążących zapisów informacyjnych i zaleceń do decyzji o warunkach zabudowy.

W związku ze zmianą stanowiska sądów administracyjnych, jak również organu II instancji, czego wyrazem był kształtujący się pogląd, iż decyzja o ustaleniu warunków zabudowy powinna określać w sposób konkretny ilość miejsc parkingowych, po spotkaniu z przedstawicielami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, Dyrektor Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wydał 29 czerwca 2015 r. polecenie służbowe nr 5/2015 w sprawie sposobu określania ilości miejsc parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ww. poleceniem w decyzjach WZ formułowane były wiążące warunki w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem ww. decyzji w sposób jednoznaczny - poprzez wskazanie konkretnej ilości miejsc parkingowych, przy ustalaniu których organ stosował ustalenia wynikające z powołanej powyżej uchwały Rady Miasta Krakowa. Polecenie to nie obowiązywało w stosunku do spraw, w których przygotowano projekt decyzji, skierowano go do uzgodnienia lub uzgodniono i wysłano zawiadomienie do stron postępowania z art. 10 kpa przed wydaniem decyzji - przed datą wydania polecenia.

Polecenie służbowe nr 5/2015 zostało zastąpione poleceniem służbowym nr 2/2017 Dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z 2 lutego 2017 r., gdzie w § 3 wskazano, iż ustalenia w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla



zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powinny być formułowane w sposób jednoznaczny - poprzez określenie wskaźnika wynikającego z uchwały nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa na poniższych zasadach:

§ 4

*Należy stosować ustalenia wynikające z ww. uchwały – z możliwością wyłączenia inwestycji polegających na nadbudowie (do dwóch kondygnacji), niewielkiej rozbudowie (np. o klatkę schodową, windę, wiatrolap, pomieszczenie gospodarcze, wykusz itp.) i zmianie sposobu użytkowania, o ile stwierdzono brak możliwości realizacji miejsc postojowych na terenie inwestycji zgodnie z ww. uchwałą.*

§ 5

*W przypadku inwestycji wyłączonych zgodnie z § 4, dopuszcza się określenie w decyzji warunku realizacji nowych miejsc postojowych w ilości mniejszej niż wynikająca z ww. uchwały, lub warunku braku konieczności realizacji dodatkowych miejsc postojowych, przy czym:*

- lokalizacje na obszarach zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w Poleceniu Służbowym Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2/2016 z dnia 19.02.2016 r., można konsultować na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego,*
- lokalizacje poza obszarami zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w Poleceniu Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2/2016 z dnia 19.02.2016 r., należy konsultować na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego, chyba że zakres inwestycji nie wymaga skierowania jej na takie posiedzenie.*

W kwestii określania miejsc postojowych na etapie wydawania decyzji pozwoleń na budowę uprzejmie informuję, iż zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

W sytuacji, gdy pozwolenie na budowę jest wydawane w oparciu o ustalenia planu, organ sprawdza zgodność zaprojektowanej ilości miejsc postojowych zgodnie z precyzyjnym wskaźnikiem określonym w planie. W przypadku, gdy projektowana ilość miejsc postojowych nie spełnia wymagań określonych w miejscowym planie, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, w tym wypadku dostosowania ilości miejsc parkingowych do ustaleń planu, określając termin ich usunięcia, a po bezskutecznym jego upływie wydaje decyzję odmowną. W przypadku inwestycji, dla których inwestor posiada odrębną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, organ bada zgodność projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, w tym w zakresie wymagań dotyczących projektowanej ilości miejsc postojowych. Natomiast w sytuacji, gdy zapisy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie określają precyzyjnie wskaźnika wymaganej ilości miejsc postojowych, inwestor obowiązany jest do wykazania spełnienia wymogów określonych w § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), zgodnie z którym:

- 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.*



Opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej należy, zgodnie z art. 20 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta. Wskazać jednak należy, iż żaden przepis ustawy Prawo budowlane, jak również ww. rozporządzenia nie określa minimalnej ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości mieszkań.

Jednocześnie informuję, że decyzją nr 3151/2015 z dnia 4 grudnia 2015 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz przebudową i rozbudową istniejącego budynku nr 67 z przeznaczeniem na funkcję usługowo-handlową, z przebudową istniejącego wjazdu z ul. Pilotów na dz. nr 42/4, 41/5, 41/6, 42/6, 42/7, 42/1 oraz części działki nr 40/4 (dawniej 40/2), 667/23 (dawniej 667/10) obr. 4 Śródmieście przy ul. Pilotów w Krakowie*” obejmującego Etap I inwestycji pn. „*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, c.o., gruntowego wymiennika ciepła, oddymiania garażu, wentylacji i klimatyzacji, elektroenergetycznej i teletechnicznej na dz. nr 41/5, 41/6, 42/6, 42/7, przebudowa wjazdu na dz. nr 42/4, 667/23, budowa drogi wewnętrznej, dojść i dojazdów, miejsc postojowych, chodników na dz. nr 41/5, 42/4, 42/6, 42/7, budowa przyłącza wody na dz. nr 42/4, 42/6, budowa sieci wodociągowej wraz hydrantem na dz. nr 667/23, 42/4, budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej na dz. nr 42/4, 42/6, budowa sieci kanalizacji sanitarnej na dz. nr 667/23, 42/4, 42/6, budowa przyłącza kanalizacji deszczowej na dz. nr 36/5, 37/5, 37/7, 38/5, 40/4, budowa zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym o poj. do 18,8 m<sup>3</sup> na dz. nr 40/4, 41/5, 41/6, 42/4, 42/6, 42/7, budowa przyłącza c.o. na dz. nr 667/20, 667/23, 42/4, 42/6, budowa przyłącza teletechnicznego na dz. nr 42/4, 42/6, 41/5, budowa zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej eNN na dz. nr 42/4, 42/6, 41/5, budowa zewnętrznej instalacji oświetlenia terenu na dz. nr 40/4, 41/5, 41/6, 42/4, 42/6, 42/7, przebudowa instalacji oświetlenia drogi publicznej na dz. nr 667/23, przebudowa i likwidacja istniejącej infrastruktury kolidującej z przedmiotową inwestycją”, zlokalizowanej na działkach nr 36/5, 37/5, 37/7, 38/5, 40/4, 41/5, 41/6, 42/1, 42/4, 42/6, 42/7, 667/23, 667/20 obr. 4 Śródmieście przy ul. Pilotów w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.2143.2014.GGO).*

Po rozpatrzeniu odwołań od powyższej decyzji, Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 11 lipca 2016 r. (znak: WI-I.7840.3.1.2016.KP) utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy, co potwierdza prawidłowość jej wydania. W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia Wojewoda Małopolski wskazał m.in., że cyt. „*Zgodnie z zaleceniem zawartym w decyzji WZ inwestor winien zapewnić miejsca postojowe zgodnie z wskaźnikami określonymi w tej decyzji, tj. od 0,6 - 0,9 miejsca postojowego/mieszkanie. Zaprojektowano dla tego etapu 24 miejsca postojowe przy 32 mieszkaniach. Daje to wskaźnik wynoszący 0,75 miejsca/mieszkanie. Ta ilość miejsc postojowych spełnia wymogi decyzji WZ*”.

Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została wydana w oparciu o decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/7331/3991/07 z dnia 18 grudnia 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.ASM.7331-3916/06), a zatem wydaną przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr LIII/723/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. dotyczącej programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa. Nadmieniam, że ww. decyzja WZ została utrzymana w mocy przez SKO decyzją z dnia 20 czerwca 2008 r. (znak: SKO.73/518/2008/ZP).

Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada akt sprawy dotyczącej wydania pozwolenia na budowę, ponieważ zostały one przekazane do Wojewody Małopolskiego pismem z 5 września 2016 r. w związku ze skargą złożoną na decyzję organu II instancji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie.



Ponadto informuję, że 27 marca 2017 r. została wydana decyzja nr 473/6740.1/2017 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, zjazdem, zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 40/3, cz. 40/4, 38/7, 38/6, cz. 38/5, 37/8, 37/7, 36/3, 36/4 obr. 4 Śródmieście przy ul. Pilotów / J. Meissnera w Krakowie obejmująca także obsługę komunikacyjną i pieszą (w tym dojścia - chodniki, dojzdy, droga pożarowa), zielenią urządzone, oraz infrastrukturę techniczną: instalację kanalizacji sanitarnej ks, instalację kanalizacji opadowej kd (w tym odwodnienia zjazdu, dróg i terenu) ze zbiornikami retencyjnymi (z odzyskiem), instalację oświetlenia terenu, zbiornik zapasu wody instalacji tryskaczowej, a także instalacje wewnętrzne:

- instalacja wody zimnej, ciepłej (wymiennikownia) z cyrkulacją, oraz wodna ppoż. hydrantowa i tryskaczowa (pompownia, hydrofor),
- instalacja kanalizacji sanitarnej i opadowej, oraz inst. odzysku wody deszczowej (pompownia),
- instalacja ogrzewania - wymiennikownia, oraz inst. grzewcza VRF (powietrzne pompy ciepła),
- instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem (rekuperacja), wentylacji technologicznej i klimatyzacji (VRF),
- instalacje ppoż. strumieniowego oddymiania garażu, oddymiania dróg ewakuacyjnych i halli, oraz nadciśnienia - zapobiegania zadymieniu klatek schodowych, dźwigów i przedsionków przeciwpożarowych,
- instalacje elektryczne (zasilanie podstawowe i rezerwowe - st. trafo, oraz niezależne źródło zasilania - agregat prądotwórczy) i inst. słaboprądowe (w tym teletechniczne i ppoż. oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, oraz SSP);

oraz przebudowę: sieci wody, gazu, oświetlenia ulicznego, sieci eN, rozbiórkę budynku garażowego na dz. 38/6 obr. 4 Śródmieście, oraz budynku garażowego z częścią gospodarczą na dz. nr 40/3 obr. jw., a także likwidację istniejącej infrastruktury (w tym: przyłącza, instalacje wewnętrzne, studnie, schody terenowe, nawierzchnie utwardzone, skarpy) kolidującej z przedmiotową inwestycją” (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.2514.2016. KM R).

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor przedłożył decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/1493/2015 z dnia 26 sierpnia 2015 r. (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.918.2013.AKW) utrzymaną w mocy przez SKO decyzją z dnia 4 grudnia 2015 r. (znak: SKO.ZP/415/622/2015), a następnie przeniesioną na rzecz nowego inwestora decyzją nr AU-2/6730.5/984/2016 z dnia 3 czerwca 2016 r. (znak: AU-02-2.6730.5.103.2016.AKW).

W załączniku nr 1 do ww. decyzji określono warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, w tym dotyczące wymaganej ilości miejsc parkingowych, poprzez określenie wskaźnika wynikającego z uchwały Rady Miasta Krakowa dotyczącej programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa, cyt. „Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia:

- 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur
- 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla planowanych innych usług
- 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej w przypadku wprowadzenia usług handlu

- 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii.”.

Zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr 473/6740.1/2017 z dnia 27 marca 2017 r.:

#### BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH\*

\* ilość miejsc parkingowych przyjęta wg programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa

kondygnacja	funkcja	wymagane	ilość osób	osiągnięte
+10	biura	30 m.p. / 1000m <sup>2</sup>  167,5 m.p. / 5582,65 m <sup>2</sup>	93	167,5 m.p.
+9	biura		93	
+8	biura		93	
+7	biura		93	
+6	biura		93	
+5	biura		93	
+4	biura		93	
+3	biura		93	
+2	bank / inne usługi	20 m.p. / 100 zatr.	33	6,5 m.p.
+1	bank / inne usługi	20 m.p. / 100 zatr.	33	6,5 m.p.
0	bank / inne usługi	20 m.p. / 100 zatr.	33	6,5 m.p.
-1	handel	30 m.p. / 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzed. 673,12	10	20 m.p.
<b>RAZEM</b>			<b>844</b>	<b>207 m.p.</b>

Miejsca postojowe dla budynku biurowego z częścią usługową zaplanowano w wielopoziomowym garażu podziemnym (208 miejsc postojowych).

Zaplanowana ilość miejsc postojowych spełnia warunki dotyczące wymaganej ilości miejsc postojowych określone w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na podstawie uchwały nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r.

**PREZYDENT MIASTA KRAKOWA**

*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa