



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2876/LXXII/09

Kraków,

03.06.2009

**Pan
Józef Pilch
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie postępowania o wydanie decyzji ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji planowanej na działce nr 137/28 na os. Podwawelskim w Krakowie, zgłoszoną na LXXII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 20 maja 2009 r., uprzejmie informuję:

W Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi wraz z budową wewnętrznej drogi dojazdowej i parkingiem na działce nr 137/28 obr. 11 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną na dz. nr 137/28, 137/36, 137/3, 137/29 obr. 11 i 505/9 obr. 12 oraz wjazdem na dz. nr 505/7, 505/9 obr. 12 i 137/28 obr. 11 Podgórze przy ul. Konopnickiej (stary odcinek) w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.WMA.7331-629/07).

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przedmiotowe postępowanie prowadzone jest na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Ustawa ta nakłada obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami.

W zakresie komunikacji planowana inwestycja była przedmiotem opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK (pismo z dnia 11 maja 2007 r., znak: GO-06.7020-1/1271/07) oraz Krakowskiego Zarządu Komunalnego w Krakowie (pismo z dnia 7 kwietnia 2008 r., znak: KZK/S/12849/08/IU/11344).

Zgodnie z opinią Krakowskiego Zarządu Komunalnego w Krakowie obsługa komunikacyjna dla planowanej inwestycji ma odbywać się od ul. Barskiej poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji oraz wewnętrzny układ drogowy.

Pismem z dnia 18 listopada 2008 r. (znak: ZIKiT/S/61490/08/IUO/41148) Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie podtrzymał warunki komunikacyjne określone w ww. korespondencji Krakowskiego Zarządu Komunalnego.

Wymienione w interpelacji budynki nr 9, 11 oraz 17, mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z ul. Komandosów poprzez układ dróg wewnętrznych.

Odnosząc się do podniesionych aspektów związanych z ochroną środowiska uprzejmie informuję, iż w tym zakresie planowana inwestycja była przedmiotem opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK (pismo z dnia 2 maja 2007 r., znak: GO-09.AG.7624-989/07) oraz Wydziału Kształtowania Środowiska UMK (pismo z dnia 8 grudnia 2008 r., znak: WS-05.AG.7624-1940/08). W opiniach tych określone zostały warunki pod względem ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem.

Ponadto w toku prowadzonego postępowania ww. zamierzenie inwestycyjne zostało również uzgodnione przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie

postanowieniem z dnia 5 czerwca 2007 r. (znak: KRA/5141/0202/07/02931/AH). Przy wydawaniu uzgodnienia została wzięta pod uwagę m.in. opinia geologiczno-górnicza Nr 28/2007 z dnia 15 maja 2007 r. (znak: UZG-45/2007) wydana przez Uzdrowski Zakład Górniczy „Mateczny”.

Pismem z dnia 29 maja 2009 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zwrócił się do pełnomocnika wnioskodawcy z prośbą o dostarczenie aktualnych warunków zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków wraz z doprecyzowaniem i wyjaśnieniem informacji zawartych w informacji technicznej Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. z dnia 24 listopada 2006 r. (znak: L. dz. IT/II-O/32107/2006).

W ww. informacji technicznej wskazano, iż odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych z projektowanego budynku wielorodzinnego na działce nr 137/28 można rozwiązać w oparciu o miejskie kanały ogólnospławne Ø30 cm, po sprawdzeniu ich przepustowości w aspekcie przyjęcia dodatkowych ścieków sanitarnych i wód opadowych do tej kanalizacji, przewidując rozbudowę kanalizacji miejskiej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania (dojazdu do budynku) i potrzeb terenu.

Wobec takiego sformułowania warunku, nie ma jednoznacznego wskazania, czy istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia, które obejmuje budowę budynku wielorodzinnego (11 kondygnacji). Nie ma również jednoznacznego wskazania w warunkach technicznych MPWiK, jakie jest alternatywne rozwiązanie odprowadzenia ścieków w przypadku, kiedy po sprawdzeniu przepustowości kanału okaże się, że istniejące uzbrojenie nie przejmie ścieków z projektowanej zabudowy. Stąd też Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zwrócił się o szczegółowe informacje w tym zakresie, z podaniem lokalizacji kanału, z którego zamierzenie budowlane może być obsługiwane i czy będzie to na zasadzie przyłącza, czy też rozbudowy sieci. W przypadku rozbudowy sieci konieczna jest również informacja, czy ta budowa zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto, w związku z przepisami ww. ustawy, pismem z dnia 29 maja 2009 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zwrócił się do pełnomocnika wnioskodawcy z prośbą o uzupełnienie wniosku o dane dotyczące projektowanej ilości miejsc parkingowych celem stwierdzenia, czy planowane zamierzenie inwestycyjne stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Wniosek winien zostać uzupełniony o parametry charakteryzujące skalę przedsięwzięcia podlegające ocenie w procesie kwalifikacji inwestycji do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, a w szczególności następujące dane: jednoznaczne określenie sumarycznej ilości miejsc parkingowych w garażu podziemnym i planowanym parkingu.

Informuję uprzejmie, że przedmiotowa inwestycja została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Dzielnicy VIII Dębniaki uchwałą Nr XVII/337/07 z dnia 6 grudnia 2007 r. Stanowisko to zostało podtrzymane przez Radę Dzielnicy VIII Dębniaki pismem z dnia 22 grudnia 2008 r. (znak: Dz-08.0114-125/08). Opinia Rady Dzielnicy stanowi rodzaj konsultacji zagadnienia istotnego z punktu widzenia społeczności lokalnej.

W powyższej sprawie została sporządzona analiza urbanistyczno-architektoniczna, w wyniku której stwierdzono, że wnioskowana inwestycja mieści się w parametrach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Podkreślenia wymaga fakt, że zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne. Osoba taka, wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów

lub architektów, dzięki swojej wiedzy, ma dać gwarancję właściwego stosowania cytowanego wyżej przepisu art. 61 ust. 1 i następnych ustawy.

W konsekwencji przyjąć należy, iż rzeczą biorącego udział w postępowaniu profesjonalisty, będzie przygotowanie takiego projektu decyzji określającej warunki zabudowy, który pozwoli utrzymać ład przestrzenny.

Decyzja w przedmiotowej sprawie zostanie wydana po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego. 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. Stronom postępowania, niezadowolonym z podjętego rozstrzygnięcia przysługiwać będzie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, w gestii którego leży ocena prawidłowości wydawanych przez organ I instancji decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Na tym etapie decyzyjnym inwestor zobowiązany jest przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. sprawa ewentualnego przesłaniania obiektów istniejących na działkach sąsiednich, kwestia obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich.

Zgodność powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, stanowi przedmiot rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Informuję uprzejmie, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki prowadzi postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych w budynku zlokalizowanym przy ul. Komandosów 17 w Krakowie.

Otrzymują:

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

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski