



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2818/LXX/09

Kraków, 15. MAJ 2009

**Pani
Grażyna Fijałkowska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy Centrum Logistycznego w Krakowie przy ul. Półłanki, zgłoszoną na LXX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 29 kwietnia 2009 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Po rozpatrzeniu wniosku MK Logistic Sp. z o.o. w dniu 24 grudnia 2008 r. została wydana decyzja nr 2959/08 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *Rozbudowa istniejącego obiektu o część magazynowo-dystrybucyjną ul. Półłanki 18 w Krakowie wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, c.o., wentylacyjną oraz wewnętrzną komunikacją*. Decyzja powyższa wobec jej niezaskarżenia stała się ostateczna w dniu 20 stycznia 2009 r.

Zatwierdzony projekt budowlany dla ww. inwestycji obejmuje m.in. podstawowe wskaźniki i wielkości wynikające z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w tym.:

- linię zabudowy: wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z linią zabudowy budynku istniejącego,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu ustalono w wysokości 60% dla istniejącej i projektowanej zabudowy sumarycznie; zabudowa łączna 31 312 m².

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

„1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

2. (uchylony).

3. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

4. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Sprawdzenie zgodności parametrów określonych w projekcie zagospodarowania z tymi zadanymi w decyzji o warunkach zabudowy (WZ) jest podstawową sprawą podlegającą ocenie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak należy podkreślić, że to autor projektu budowlanego bierze odpowiedzialność za wyliczenie wskaźników, jak i za całość projektu budowlanego, co potwierdza złożeniem odpowiedniego oświadczenia.

Informuję uprzejmie, że zgodnie z art. 20. ust. 1. ww. ustawy do podstawowych obowiązków projektanta należy:

„1) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502, z późn. zm.³⁾), wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

1a) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego;

1b) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

2) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;

3) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;

3a) sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881);

4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:

a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,

b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

2. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego.

3. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:

- 1) zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych;
- 2) projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.

4. Projektant, a także sprawdzający, o którym mowa w ust. 2, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Dla przedmiotowej inwestycji Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał w dniu 28 lutego 2008 r. decyzję nr AU-2/7331/755/08 o ustaleniu warunków zabudowy. W trakcie prowadzonego postępowania inwestor uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Teren planowanej inwestycji nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 7171 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 56 w zw. z art. 64 ust 1. ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Na etapie przygotowywania opinii w zakresie obsługi komunikacyjnej do decyzji o warunkach zabudowy dla centrum logistycznego przy ul. Półłanki w rejonie istniejącej Drukarni Narodowej, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska wskazał na konieczność utrzymania rezerwy dla trasy komunikacyjnej (nowy przebieg ul. Półłanki) na terenie wnioskowanej inwestycji. Odpowiednie zapisy znalazły się w treści decyzji o warunkach zabudowy w jej części opisowej i w załączniku graficznym.

Ad 2 i 3.

W dniu 3 października 2007 r. do Zarządu Dróg i Transportu w Krakowie, zarządcy ul. Półłanki, wpłynęły z Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK celem uzgodnienia wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych pn. „Rozbudowa istniejącego obiektu o część magazynowo – dystrybucyjną na działkach nr 94/3, 94/1, 94/2, 93/1, 95/3, 95/1, 95/2, 93/2, 249, 104/5, 102/3, 106/5, 106/3, 106/1, 105/5, 105/4, 105/2, 105/1, 106/2, 107/3, 107/1, 107/2, 109/2, 109/1, 105/1, 106/4, 107/4, 105/3 i 248 obr. 104 jedn. ew. Podgórze przy ul. Półłanki w Krakowie”, znak AU-02-5.CKO.7331-1717/07 oraz „Rozbudowa istniejącego obiektu o część magazynowo – dystrybucyjną na działkach nr 112/7, 112/6, 112/5, 123, 111/4, 111/1, 111/2, 111/6, 110/1, 110/2, 110/3, 108/1, 108/2, 108/3, 107/2, 107/4, 106/2, 106/4, 105/1, 105/2, 105/3, 110/4, 109/2, 109/1, 107/3, 107/1, 106/5, 106/3, 106/1, 105/4, 105/5, 104/5, 102/3, 249, 248, 95/3, 95/1, 95/2, 93/2, 94/1, 94/2 i 93/1 obr. 104 jedn. ew. Podgórze przy ul. Półłanki w Krakowie”. W dniu 22 listopada 2007 r. jednostka po analizie przedłożonej dokumentacji postanowiła uzgodnić pozytywnie projekty decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji (pisma znak RU-443-1-1531/07 oraz RU-443-1-1532/07) z uwagą, że opiniuje się pozytywnie zamierzenie inwestycyjne pod warunkiem poprowadzenia linii zabudowy równoległe do linii zabudowy po wschodniej stronie działki, równoległe do linii rozgraniczających drogi klasy Z zaplanowanej w koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów – Rybitwy”. Na powyższe uzgodnienie zażalenie złożył inwestor, tj. Drukarnia Narodowa S.A. w Krakowie.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżone postanowienia w całości i umorzyło postępowanie przed organem I instancji.

W dniu 12 lutego 2008 r. do Zarządu Dróg i Transportu wpłynęły ponownie projekty decyzji dla ww. inwestycji z prośbą o wydanie opinii. Jednostka ponownie pozytywnie zaopiniowała przesłane projekty decyzji z następującą uwagą: „*Ewentualna przebudowa zjazdu z ul. Półłanki zgodnie a art. 29 Ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., nr 19, poz. 115 z późn. zm.)*”. Sprawa została rozpatrzona pod kątem prawnym w zakresie kolizji planowanej inwestycji z rezerwą terenu pod rozbudowę drogi klasy Z z zaplanowaną w koncepcji mpzp obszaru „Płaszów – Rybitwy”.

Zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych rezerwa terenu pod przyszłe inwestycje drogowe może być dokonana jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Odpowiednio bowiem do przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych: „*w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod przyszłą budowę dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem*”. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a tym bardziej koncepcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być podstawą do odmowy uzgodnienia bądź też nakładania na inwestora określonych obowiązków. Również zakres uzgodnienia określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy obszarów przyległych do pasa drogowego. W związku z powyższym jednostka wydając opinie nie miała podstaw prawnych do nieuzgodnienia przedmiotowych projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W przedmiotowej sprawie jednostka prowadziła konsultacje z przedstawicielami Biura Planowania Przestrzennego oraz Wydziału Architektury i Urbanistyki.

Firma MK Logistic Sp. z o.o. w dniu 15 grudnia 2008 r. wystąpiła do Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie o zajęcie stanowiska w sprawie następującego zapisu w decyzji nr AU-2/7331/755/08 o ustaleniu warunków zabudowy: „*Informuje się, że część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod rozbudowę ulicy głównej KT/G 2/2*” oraz poinformowanie na jakim etapie proceduralnym znajduje się to zamierzenie inwestycyjne. Pismem z dnia 23 grudnia 2008 r. jednostka poinformowała, że przedmiotowa rezerwa pod drogę uwzględniona została w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów – Rybitwy” jednakże akt ten nie uzyskał jeszcze żadnej mocy prawnej a wśród zadań inwestycyjnych zaplanowanych na rok 2009 nie ma zadania rozbudowy ulicy głównej KT/G 2/2 w rejonie ul. Półłanki.

W przedmiotowej sprawie wydana została również opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska z dnia 16 sierpnia 2007 r., w której wydział pozytywnie zaopiniował otrzymane materiały do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. inwestycji z następującymi uwagami:

- *obsługa komunikacyjna do ul. Półłanki w oparciu o istniejące zjazdy,*
- *inwestor w granicach działek objętych wnioskiem winien zrealizować miejsca postojowe dla samochodów, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy (zgodnie z 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)*
- *wskazane jest aby inwestor ww. miejsca postojowe zrealizował wg wskaźnika 6-9 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej oraz 10-12 miejsc postojowych/100 zatrudnionych*

Dojazd do centrum logistycznego został dopuszczony od istniejącej ul. Półłanki z jednoczesną rezerwą pod nowy przebieg tej ulicy w okresie docelowym. Zakładano, że obsługa komunikacyjna centrum logistycznego przede wszystkim odbywać się będzie od strony północnej poprzez planowaną ul. Półłanki z ul. Christo Botewa i projektowanego węzła z drogą ekspresową S7, którego realizacja jest przewidywana na rok 2011.

Przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jak i decyzji o pozwoleniu na budowę dla wnioskowanej inwestycji organ prowadzący postępowanie administracyjne występuje do właściwych organów o odpowiednie opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy Prawo budowlane oraz przepisami odrębnymi. O zamiarze budowy centrum logistycznego w Krakowie nie było obowiązku powiadomienia Biura Planowania Przestrzennego oraz Biura Infrastruktury Miasta. Zgodnie z art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Ad 4.

Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszów – Rybitwy” znajduje się aktualnie na etapie opiniowania i uzgodnień – przed wyłożeniem do publicznego wglądu. W marcu 2008 r. były rozważane różne warianty lokalizacji Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów. Przesunięcie zakładanych terminów dalszej procedury sporządzania ww. planu wynikało z faktu, iż obszar ten stanowił jedno z potencjalnych miejsc lokalizacji ZTPO, co stanowiło podstawę to wstrzymania prac nad tym planem do czasu wskazania ostatecznej lokalizacji. Ponadto opóźnienie w procedowaniu planu obszaru „Płaszów – Rybitwy” nastąpiło m.in. w wyniku oczekiwania na uzyskanie zgody Ministra Rozwoju Wsi i Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz w związku ze zmianą przepisów prawa, tj. wejściem w życie nowej ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dostosowanie procedury planistycznej do nowych przepisów wymaga jej uzupełnienia m.in. w zakresie uzyskania uzgodnienia z nowym organem powstałym na mocy ww. ustawy.

Aktualnie na skutek wydanych decyzji administracyjnych na obszarze objętym planem, nastąpiła konieczność skorygowania ustaleń projektu planu. W tym celu zostanie zawarta uzupełniająca umowa z Projektantem na przygotowanie projektu planu, który zostanie przesłany do ponownego opiniowania i uzgodnień.

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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