



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1939.2016

Kraków, 28 WRZ. 2016

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji mieszkaniowej na Azorach, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 15 września 2016 r., uprzejmie informuję.

Decyzją nr AU-2/6730.2/1999/2013 z dnia 12 sierpnia 2013 r. ustalono warunki dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr 614/1, 615/3 obr. 41 Krowodrza przy ul. Gnieźnieńskiej w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-8.6730.2.274.2013.MMY).

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji braku planu, wymagania dotyczące nowej zabudowy określone są odrębnie dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w ramach którego sporządzana jest analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem. Obszar objęty analizą wyznaczany jest zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2003 r., nr 164, poz. 1588).

Na podstawie ww. analizy określone są warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla konkretnego planowanego budynku.

W przedmiotowej sprawie, w załączniku nr 3 do ww. decyzji WZ zamieszczono wyniki sporządzonej analizy, w której wskazano m.in., że cyt.

„W obszarze analizowanym wysokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy, jest zróżnicowana, nie został wykształcony jednolity wzorzec. Typowe budynki to zarówno budynki niskie, 1-2 kondygnacyjne (zabudowa jednorodzinna i gospodarcza), jak wyższe, mające 5 kondygnacji nadziemnych (budynki wielorodzinne)”.

„Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia”.

„Budynek może mieć formę bryły o tektonice schodkowej”.

„Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wyznacza się:

- na poziomie 11 m od strony sąsiedniego budynku nr 2a, stojącego na działce nr 615/2*
- na poziomie 14 m od strony ul. Radzikowskiego”.*

„Uskok pomiędzy częścią niższą i wyższą przebiegać winien wzdłuż północnej ściany przeznaczonego do wyburzenia budynku nr 2, co pozwoli umiejscowić wyższą część budynku w pasie zabudowy towarzyszącej ul. Radzikowskiego (budynki nr 62, nr 60, nr 58)”.

„Proponowane parametry elewacji frontowej nie są sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego, bowiem umożliwiają realizację budynku kontynuującego lokalne zasady urbanistyczne z poszanowaniem interesów właścicieli zabudowy jednorodzinnej oraz z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych i przestrzennych, uzasadniających tworzenie wzdłuż ul. Radzikowskiego odpowiedniej oprawy z wyższych budynków”.

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (przykładowo działkach nr 654/6 i nr 760 przy ul. Radzikowskiego),
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Gnieźnieńskiej i ul. Radzikowskiego),
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia, co wynika z zawartych w aktach sprawy pism wydanych przez zarządcę drogi oraz przez dysponentów mediów,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi stwierdzają opinie i uzgodnienia wydane dla niniejszej sprawy.

Podkreślić należy, że organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania stosownej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność wnioskowanych warunków z przepisami prawa.

W oparciu o ww. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy została wydana decyzja nr 2129/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. udzielająca pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 614/1 obr. 41 Krowodrza przy ul. Gnieźnieńskiej w Krakowie oraz zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z wewnętrznymi instalacjami: elektryczną i niskoprądową, instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z wymiennikownią ciepła, obejmującego umartwienie dawnej studni i budowę wnęki śmietnikowej oraz rozbiórka istniejącego budynku jednorodzinnego na dz. nr 614/1 i 615/3 obr. 41 Krowodrza przy ul. Gnieźnieńskiej w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.2345.2015.ERM).

Podstawowymi przepisami określającymi odległości projektowanej zabudowy od granic działki oraz zabudowy istniejącej na terenie nieruchomości są przepisy zawarte w rozporządzeniu 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), które zawierają wymogi dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, w tym m.in. dotyczące odległości między budynkami ze względu na zacienianie czy przesłanianie.

Projekt budowlany zatwierdzony ww. decyzją pozwolenia na budowę zawiera analizę odległości projektowanego budynku od sąsiednich działek budowlanych oraz analizę dotyczącą nasłonecznienia oraz przesłaniania, w których wskazano m.in., że:

- *Od strony zachodniej budynek jest zlokalizowany w granicy działki. Dla tej lokalizacji zostało uzyskane odstępstwo od warunków technicznych - postanowienie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 kwietnia 2014 r. (znak: AU-01-1.6740.6.714.2013.ERM) wyrażające zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych określonych*

w § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia umożliwiające realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 614/1 i 615/3 w granicy z działką nr 654/13 obr. 41 Krowodrza.

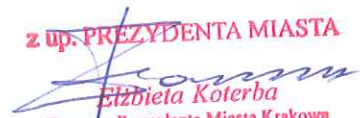
- Zgodnie z § 13 budynek przesłaniający lub jego część powinien znajdować się w odległości większej niż wynosi jego część przesłaniająca. Wysokość przesłaniającą mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłaniającego do poziomu najwyższej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.
- Analiza w stosunku do budynku na działce nr 654/6:
Poziom parapetu najniżej położonych okien w obiekcie przesłanianym wynosi 225,10 m n.p.m. - budynek na działce nr 654/6
Poziom najwyższej zacieniającej krawędzi (budynku projektowanego) 235,60 m n.p.m.
Wysokość przesłaniania 10,50 m
Odległość między budynkami (części wyższej - bardziej niekorzystnej) wynosi 10,70 m - 11,50 m

Wysokość przesłaniania jest mniejsza od odległości między budynkami, co jest zgodne z wymaganiami § 13. Budynek projektowany umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń w budynku na działce nr 654/6.
- Budynek mieszkalny, wielorodzinny na działce 654/6 znajdujący się od strony zachodniej jest usytuowany w odległości 10,70 m - 11,60 m od bardziej niekorzystnej, wyższej części projektowanego budynku. Wyższa część projektowanego budynku ma długość 13,10 m, czyli jest krótka, odpowiada długości typowej ściany szczytowej. Projektowany budynek usytuowany jest niżej w stosunku do istniejącego budynku, co również jest korzystne.

W celu sprawdzenia oddziaływania budynku projektowanego na istniejący została wykonana linijka słońca potwierdzająca zgodność projektu z przepisami.

Budynek zlokalizowany na działce nr 654/6 znajduje się od strony zachodniej budynku projektowanego. Z analizy przesłaniania i zaciemniania wynika, że parametry § 60 warunków technicznych zostały spełnione i czas nasłonecznienia dla tego budynku jest zgodny z ww. przepisami. Projektant i sprawdzający do projektu budowlanego dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj. między innymi zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa