



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2141.2016

Kraków,

14 GRU. 2016

Pan
Dominik Jaśkowiec
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie pozwoleń na budowę wydanych na terenie Dzielnicy III pod warunkiem utworzenia tzw. „zielonych dachów”, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 5 grudnia 2016 r., uprzejmie informuję:

Pozwolenie na budowę nie jest decyzją warunkową. Dodatkowe elementy decyzji o pozwoleniu na budowę zostały natomiast określone w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 290, z późn. zm.), który stanowi, iż w decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ, w razie potrzeby:

- 1) określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych;
- 2) określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) określa terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
- 5) zamieszcza informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55.

Z przepisów Prawa budowlanego nie wynika możliwość zawarcia w decyzji o pozwoleniu na budowę dodatkowego składnika w postaci warunku, od którego spełnienia uzależnione byłoby prowadzenie inwestycji, tj. utworzenia tzw. zielonych dachów.

Projekt budowlany przedkładany do wniosku o pozwolenie na budowę winien być wykonany między innymi zgodnie z rozporządzeniem 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), które wskazuje między innymi na konieczność zachowania na działce określonej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Zgodnie z § 3 pkt 22 przywołanego rozporządzenia, przez teren biologicznie czynny należy rozumieć „teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.

Analizując powyższą definicję wskazać należy, iż tylko nawierzchnia ziemna, na której odbywa się vegetacja roślin, tj. umożliwiająca naturalny wzrost i rozwój roślin może stanowić powierzchnię biologicznie czynną, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Z zacytowanej definicji nie wynika natomiast możliwość wymiennego, fakultatywnego wręcz stosowania zawartych w definicji pojęć, tj. teren

z nawierzchnią ziemną lub w przypadku braku takiego terenu – 50% powierzchni tarasów i stropodachów budynku.

Zastosowany przez ustawodawcę spójnik „a także” przed stwierdzeniem „50% powierzchni tarasów i stropodachów”, wyklucza okoliczności, w których w przypadku braku nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin w granicach działki budowlanej – teren biologicznie czynny stanowi wyłącznie 50% powierzchni tarasów i stropodachów.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza między innymi zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Zatem organ nie może nakazać inwestorowi wykonania np. „zielonych dachów”, jako warunku uzyskania pozwolenia na budowę. Winien natomiast sprawdzić, czy został zapewniony stosowny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, konfrontując zgodność projektu budowlanego w tym zakresie z ustaleniami ostatecznej decyzji WZiZT lub ustaleniami planu miejscowego, jeżeli na danym terenie obowiązuje.

Jednocześnie informuję, iż Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie prowadzi rejestrów/statystyk odzwierciedlających, który projekt budowlany zatwierdzony decyzją pozwolenia na budowę przewidywał wykonanie tzw. „zielonych dachów”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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