



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3115/09

Kraków,

02. WRZ. 2009

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji przy ul. Zbrojarzy, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 13 sierpnia 2009 r., uprzejmie informuję:

Decyzją Nr 1854/09 z dnia 21 sierpnia 2009 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielone pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z podziemnymi parkingami z instalacjami wewnątrz budynku: wod.-kan., gaz, c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznej, przebudowa zjazdu oraz rozbiórka parterowego budynku mieszkalnego przy ul. Zbrojarzy na działkach: nr 225 obr. 33 – budynek, oraz nr 693/15 obr. 33 – zjazd w Krakowie - Podgórzu*” (sygn. spr.: AU-01-2-EJA.73531-935/09).

Decyzja ta nie jest ostateczna. Stronom postępowania niezadowolonym z podjętego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, odwołania do Wojewody Małopolskiego, w gestii którego leży ocena prawidłowości wydanej decyzji.

Ad 1.

Zgodnie z § 204 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), *wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania*”.

Autor projektu oraz sprawdzający projekt konstrukcyjny, legitymujący się uprawnieniami do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie w zakresie posiadanych uprawnień do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjnej, dołączyli, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), oświadczenia o sporządzeniu

projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Autor projektu dodatkowo dokonał wpisu w dokumentacji (rysunek K-1 „rzut fundamentów”), że przyjęte rozwiązania techniczne dotyczące posadowienia oraz wykonania ścian garażu w postaci technologii ścian szczelinowych wypełniają warunki § 204 ust. 5 ww. rozporządzenia w odniesieniu do bezpieczeństwa budynku sąsiedniego.

Wykonanie garażu podziemnego nie narusza stosunków wodnych panujących w obszarze. Zaprojektowanie garażu, sposób jego posadowienia oraz wykonanie ścian zewnętrznych zostało poprzedzone badaniami geologicznymi, których wynik został przyjęty bez zastrzeżeń przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK pismem z dnia 22 maja 2009 r. (znak: WS-06.KS.7541-55/09).

Ad 2 i 3.

Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie przed wydaniem opinii do wniosków o ustalenie warunków zabudowy oraz oświadczenia o warunkach przyłączenia do dróg lądowych każdorazowo analizuje przyległy układ drogowy pod kątem obciążenia go dodatkowym natężeniem ruchu. W niektórych przypadkach, po stwierdzeniu niewystarczającej obsługi komunikacyjnej dla inwestycji ZIKiT wymaga od Inwestora przebudowy przyległego układu dróg, bądź nawet budowy nowych odcinków dróg w celu poprawy obsługi komunikacyjnej obszaru. Generacja ruchu planowanej inwestycji jest niewielka (ruch wjazdowy na poziomie 11 pojazdów umownych na godzinę szczytu popołudniowego, ruch wyjazdowy na poziomie 8 pojazdów umownych na godzinę szczytu popołudniowego) w związku z czym ZIKiT pozytywnie ją zaopiniował.

ZIKiT wydał uzgodnienie dla projektu budowlanego przebudowy zjazdu z ul. Zbrojarzy dla obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji w oparciu o warunki oświadczenia o przyłączeniu do dróg lądowych (pismo znak: ZIKiT/S/4336/09/IUO/7366 z dnia 18 lutego 2009 r.). Ponadto na zlecenie ZIKiT została opracowana koncepcja przebudowy ul. Zbrojarzy na odcinku od ul. Krokusowej do posesji nr 64. Zakresem przebudowy ulicy objęto poszerzenie jezdni oraz budowę chodnika. Aktualnie Wydział Skarbu Miasta UMK pozyskuje teren pod inwestycję, po czym zostanie opracowana dokumentacja wykonawcza i pozyskane pozwolenie na budowę.

Ad 4.

W dniu 23 czerwca 2009 r., na wniosek Inwestora - SECUS PROPERTY S.A. NR 1 Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Bohaterów Warszawy 24, 43-100 Tychy, będącego posiadaczem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 225 obr. 33 Podgórze, Wydział Kształtowania Środowiska UMK wydał następujące decyzje administracyjne, dotyczące drzew i krzewów kolidujących z planowaną zabudową wielorodzinną i infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 225 obr. 33 Podgórze przy ul. Zbrojarzy:

- znak WS-05.KR.7637-82-1/09 zezwalająca na usunięcie 50 szt. drzew ozdobnych z naliczaniem opłaty na rzecz Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- znak WS-05.KR.7635-686/09 zezwalająca na usunięcie 1 drzewa bez naliczania opłat pod warunkiem posadzenia w zamian nowego egzemplarza;
- znak WS-05.KR.7637-82-2/09 zezwalająca na usunięcie 138,5 m² krzewów ozdobnych z naliczaniem opłaty odroczonej na 3 lata pod warunkiem posadzenia w zamian nowych egzemplarzy.

Decyzje zostały wydane po dostarczeniu przez Wnioskodawcę kompletu dokumentów wymaganych w przedmiotowej sprawie, wraz z poprawną inwentaryzacją zieleni, której zgodność ze stanem faktycznym została sprawdzona przez pracowników Wydziału Kształtowania Środowiska UMK podczas wizji w terenie.

Ad 5 i 6.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza między innymi:

- zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj - Zaborze”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/359/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2007 r. Zgodnie z wypisem z ww. planu, teren inwestycji znajduje się w „*terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*”, oznaczonym symbolem 7MW. W ocenie Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK przedłożony do zatwierdzenia projekt jest zgodny z warunkami określonymi w ww. planie, w tym w zakresie: przeznaczenia budynku – funkcja mieszkalna, wielorodzinna, wysokości budynku – do 8 kondygnacji, wielkości wskaźnika terenu biologicznie czynnego – min. 30%.

Ponadto w toku postępowania Wydział Architektury i Urbanistyki UMK sprawdził spełnienie m. in. warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, m. in. w zakresie spełnienia § 12 oraz § 13. Zgodnie z § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia (w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia wniosku), jeżeli z przepisów § 13, § 60, § 271 i § 273 lub przepisów odrębnych nie wynikają inne wymagania, budynki na działce budowlanej sytuuje się od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

Zapis §13 ust. 1 ww. rozporządzenia stanowi, iż odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60, które określają niezbędny czas nasłonecznienia pomieszczeń.

W aktach sprawy znajdują się materiały, tj. analiza nasłonecznienia i przesłaniania, z których wynika, że warunki określone w przywołanych przepisach są spełnione.

Od strony działki nr 747/1 projektowany jest budynek w odległości 4,5 m. W tej odległości znajduje się jedynie narożnik jednej ze ścian budynku i jest to największe zbliżenie projektowanej zabudowy do granicy z nieruchomością nr 747/1. Natomiast najmniejsza wzajemna odległość między budynkami, tj. projektowanym i budynkiem o adresie

ul. Krokusowa 1 wynosi 11,5 m.

Uprzejmie informuję, że w dniu 19 sierpnia 2009 r. pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki przeprowadzili czynności kontrolne na działce nr 225 obr. 33 Kraków –Podgórze przy ul. Zbrojarzy 105 w Krakowie. Nie zostało wówczas stwierdzone wykonywanie robót budowlanych na przedmiotowej działce. Z czynności kontrolnych została sporządzona dokumentacja fotograficzna.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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