



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.594.2015

Kraków,

3 LIP. 2015

**Pan
Włodzimierz Pietrus
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zrewidowania ustaleń dotyczących inwestycji przy ul. Pilotów w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 16 czerwca 2015 r., uprzejmie informuję:

Wniosek z dnia 4 lutego 2015 r. w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na dz. nr 340/1, 340/7, 340/6, 340/8, 340/9 obr. 4 Śródmieście, a także w zakresie infrastruktury technicznej na dz. nr 667/23 wraz ze zjazdem z dz. Nr 667/23 obr. 4 Śródmieście przy ul. Pilotów w Krakowie”* – zarejestrowany pod sygnaturą AU-01-3.6740.1.201.2015.MBF – wobec nieuzupełnienia jego braków, został pozostawiony bez rozpoznania pismem z dnia 3 marca 2015 r.

Natomiast po rozpoznaniu wniosku z dnia 27 marca 2015 r., decyzją nr 1511/2015 z dnia 23 czerwca 2015 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i wewnętrznymi instalacjami: wod.-kan., gazu, c.o., wentylacji mechanicznej, energii elektrycznej i słaboprądowej wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji opadowej oraz zjazdem z dz. nr 667/23 obr. 4 Śródmieście na teren dz. nr 340/9 wraz z przebudową drogi serwisowej, zatoki parkingowej i chodnika, likwidacją studni kopanej na dz. nr 340/1 wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr 340/1, 340/7, 340/6, 340/8, 340/9 obr. 4 Śródmieście w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3-6740.1.584.2015.GGO).

Projekt budowlany spełnia zalecenia wynikające z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/1838/2014 z dnia 7 sierpnia 2014 r. (sygn. sprawy: AU-02-2.6730.2.1796.2013.AKW), a w szczególności odnośnie do kształtowania bryły budynku. Szczególne zalecenia dotyczyły rozczłonkowania elewacji frontowej w taki sposób, aby zabudowa sprawiała wrażenie odrębnych obiektów zlokalizowanych w zabudowie szeregowej. Zgodnie z tym zaleceniem projektowana bryła została podzielona na trzy odrębne wizualnie człony.

Warunki zabudowy nie dopuszczają stopniowania wysokości budynku, zakazano realizacji tarasów na dachu, dozwolono realizację dachu płaskiego w spadku do 10° lub dachu

dwuspadowego z lukarnami. W związku z tymi ograniczeniami projektant zastosował w elewacjach artykulację pionową i rozrzeźbienie poprzez wprowadzenie ryzalitów i wykuszy oraz balkonów. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej została w decyzji WZ ustalona na poziomie 7 m do 9,5 m od poziomu terenu. Wysokość całego budynku nie została sprecyzowana, gdyż wyznacza ją w sposób zależny, szerokość traktu konstrukcyjnego obiektu przekrytego dachem o kącie nachylenia do 10°. Projektant stosując się do tych zaleceń zaprojektował budynek o wysokości elewacji frontowej 9,36 m i wysokości elewacji ogrodowej 12,56 m jako wysokości wynikającej z zastosowania dachu o kącie nachylenia 10° na trakcie szerokości budynku 18,30 m. Budynek, w którym zastosowano dach płaski, nie posiada kalenicy, a więc nie ma tu zastosowania ograniczenie dla wysokości kalenicy określone w decyzji WZ.

Intensywność zabudowy, tj. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek/terenu, wyznaczono w decyzji WZ w przedziale 40% - 44%. Projekt budowlany zakłada powierzchnię zabudowy o wskaźniku 43,98%. Warunek dotyczący udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanej inwestycji również został spełniony. Zgodnie z projektem zapewniono 30,87% powierzchni biologicznie czynnej, co jest wskaźnikiem większym niż wymagany minimalny 30% wskazany w decyzji WZ.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych i właściwej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji wyjaśniam, że do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor przedłożył wydane przez Zarząd Infrastruktury Komunikacyjnej i Transportu w Krakowie:

- oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości połączenia z drogą publiczną z dnia 19 stycznia 2015 r. (znak: IW.460.2.43.2015) - uzupełnione pismem z dnia 27 marca 2015 r. oraz
- pozytywne uzgodnienie dotyczące budowy zjazdu z działki nr 667/23 obr. 4 Śródmieście na teren działki nr 340/9 wraz z przebudową drogi serwisowej, zatoki parkingowej i chodnika przy ul. Pilotów w Krakowie z dnia 27 marca 2015 r. (znak: IU.461.1.273.2015 (2)).

W oświadczeniu o warunkach przyłączenia do dróg lądowych wskazano, iż dojazd do planowanej inwestycji został zapewniony od drogi publicznej, jaką jest ul. Pilotów poprzez drogę serwisową, a następnie projektowany zjazd na teren inwestycji przy jednoczesnej likwidacji istniejącego zjazdu. Dzięki istniejącej drodze serwisowej obsługa komunikacyjna budynku nie spowoduje zakłóceń w ruchu na ulicy Pilotów. Dodatkowo, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanego zamierzenia inwestycyjnego, inwestor w dniu 26 marca 2015 r. zawarł umowę nr 219/ZIKiT/2015 o realizacji inwestycji drogowej oraz przedwstępną umowę przekazania nieruchomości, w której zobowiązał się przebudować drogę serwisową, zatokę parkingową i chodnik przy ul. Pilotów oraz przenieść własność części nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 340/1, 340/7, 340/6 obr. 4 Śródmieście na potrzeby wykonania inwestycji drogowej na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

Na projekcie zagospodarowania terenu wskazano i zaprojektowano 5 miejsc postojowych w zatoce parkingowej, przeznaczonych dla klientów lokali usługowych. Minimalna ilość wymagana zgodnie z warunkami obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określona w pkt. 4.d. decyzji WZ to: 10-20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. sprzedaży (handlu), co w przeliczeniu na 258 m² projektowanych usług daje minimum 3 stanowiska. W garażu podziemnym zaprojektowano 29 miejsc postojowych oraz 3 miejsca postojowe funkcjonujące na zasadzie parkowania zależnego dla 33 mieszkań

łącznie, co daje 0,96 miejsca postojowego na jedno mieszkanie - zgodnie z decyzją WZ wymagane jest minimum 0,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie.

W kwestii „odcięcia osiedla domków od korytarza powietrznego, jakim jest ulica Pilotów” informuję, iż działka zlokalizowana przy ulicy Pilotów zabudowana wcześniej budynkiem jednorodzinnym nr 29 nie stanowiła korytarza powietrznego przewietrzającego osiedle. Osiedle domów jednorodzinnych zlokalizowane jest po południowo-wschodniej stronie ulicy Pilotów. Ulica Pilotów jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu ponadlokalnym i jest bardzo obciążona ruchem samochodowym. Izolacja osiedla od tej drogi nową zabudową jest korzystna dla zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w głębi wzmiankowanego osiedla. Projektowana budowa budynku stanowi domknięcie pierzei domów.

Wskazywane w interpelacji zjawisko może dotyczyć strefy ogrodów budynków zlokalizowanych przy ul. Nieznanej. Ogrody są strefą ciszy wewnątrz kwartałów zabudowy i przewietrzane będą raczej przez wewnętrzne drogi osiedlowe, a przez nową zabudowę zostaną odizolowane od hałasu dobiegającego z ul. Pilotów.

Według ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, przedmiotowy teren położony jest poza obszarem wymiany powietrza będącego podstawowym elementem ochrony klimatu i regeneracji powietrza Krakowa, jak również poza lokalnym i regionalnym korytarzem przewietrzania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Wydział Kształtowania Środowiska
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa