



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 2018-01-02

OR-03.0003.3324.2017

Pan
Miroslaw Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji realizowanej przy ul. Turniejowej w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 20 grudnia 2017 r., uprzejmie informuję:

Decyzją nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego etap I (budynek nr 1 część A i część B) wraz z wjazdami od ul. Turniejowej, parkingami oraz wewnętrznymi instalacjami: wodną, kanalizacyjną, c.o., wentylacyjną i elektryczną przy ul. Turniejowej w Krakowie, na działkach nr 198/28, 198/21 obr. 63 Podgórze” (sygnatura sprawy: AU-01-2.GBE.73531-1119/07).

Decyzją nr 2977/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. zatwierdzono projekt budowlany zamienny oraz zmieniono decyzję pozwolenia na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. w zakresie:

- zmiany lokalizacji wjazdu do garażu podziemnego na poziom -6,30, razem z częściowym zadaszeniem wjazdu,
 - zmiany lokalizacji stacji trafo,
 - powiększenia parkingu po zmniejszeniu budynku B4,
 - zmiany lokalizacji i geometrii elementów tektoniki elewacji, tzn. części balkonów i otworów okiennych,
 - zmiany widocznych elementów konstrukcyjnych, tzn. części kondygnacji nadziemnych oraz ścian podziemia,
 - zmiany sposobu fundamentowania budynku – zastosowanie płyty fundamentowej,
 - wykorzystanie przestrzeni pod przejazdem na powiększenie powierzchni garażowej,
 - zmianę układu funkcjonalnego mieszkań,
- (sygnatura sprawy: AU-01-2.GBE.73531-2239/08).

Decyzją nr 1926/2011 z dnia 5 września 2011 r. zatwierdzono projekt budowlany zamienny oraz zmieniono decyzję pozwolenia na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. (zmienioną decyzją nr 2977/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.) w zakresie:

- obszaru objętego projektem zagospodarowania terenu,
 - charakterystycznych parametrów budynku: kubatury,
- (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.1287.2011.GBE).

Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. (zmieniona ww. decyzjami) została przeniesiona na rzecz nowego inwestora kolejno decyzją nr 267/5/2014 z dnia 27 sierpnia 2014 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.5.293.2014.KBO), a następnie decyzją nr 122/5/2015 z dnia 20 kwietnia 2015 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.5.123.2015.AKU.BKA).

Ponadto decyzją nr 3347/2015 z dnia 28 grudnia 2015 r. (znak: AU-01-2.6740.1.1293.2015.MMS) zatwierdzono projekt budowlany zamienny oraz zmieniono decyzję nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. (zmienioną i przeniesioną ww. decyzjami) w części dotyczącej działki nr 198/28 obr. 63 Podgórze w zakresie:

- zmiany zakresu terytorialnego etapu I – poprzez powiększenie obszaru i objęcie części działki nr 198/28, na którą uzyskano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/6730.2/3323/2011 – w granicy etapu I (bez zgrupowania 16 miejsc postojowych od strony ul. Turniejowej i zjazdów z ul. Turniejowej);
- układu terenów utwardzonych (tj. geometria i przebieg drogi wewnętrznej oraz chodników, ilość i usytuowanie miejsc postojowych, likwidacja zielonych parkingów) – z wyłączeniem zgrupowania 16 miejsc postojowych od strony ul. Turniejowej i zjazdów z ul. Turniejowej;
- lokalizacji placu gospodarczego ze śmietnikiem (poprzez przesunięcie jego lokalizacji z obszaru objętego niniejszym wnioskiem do obszaru objętego II etapem inwestycji);
- lokalizacji stacji trafo (poprzez przeniesienie jej lokalizacji z obszaru objętego niniejszym wnioskiem do obszaru objętego II etapem inwestycji);
- lokalizacji ogródka rekreacyjnego (poprzez przeniesienie jego lokalizacji z obszaru objętego niniejszym wnioskiem do obszaru objętego II etapem inwestycji);
- układu terenów zielonych

oraz zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Zagospodarowanie terenu: układ terenów utwardzonych wraz z miejscami parkingowymi na części działki nr 198/28 obr. 63 Podgórze wykraczającej poza obszar objęty decyzją o pozwoleniu na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r.”*.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywany jest kolejny wniosek w sprawie wydania decyzji zamiennej dla decyzji o pozwoleniu na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.2571.2017.MMS).

Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę nr 2236/07 z dnia 12 września 2007 r. został złożony w okresie ważności decyzji nr AU-2/7331/3418/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Zespół mieszkaniowo-usługowy na działce nr 198/28 wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 198/21, 271/20, 271/28, 198/27 obr. 63 Podgórze oraz na dz. nr 508/24 obr. 48 Podgórze przy ul. Turniejowej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-3-AMA.7331-2889/04):

- utrzymanej w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 27 kwietnia 2006 r. (znak: SKO-73/173/06/ZP/772/D),
- przeniesionej decyzją nr AU-2/7331/1937/06 z dnia 27 lipca 2006 r. (sygnatura sprawy: AU-02-4-AMA.7335-132/06).

Parametry wysokości budynków zostały ustalone po wnikliwej analizie urbanistyczno-architektonicznej na podstawie wskaźników wysokości w obszarze analizowanym. Analiza urbanistyczno-architektoniczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588). Odnośnie do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w analizie urbanistyczno-architektonicznej wyjaśniono, iż:

„Teren objęty wnioskiem położony jest na spadku w kierunku południowo-zachodnim, różnica terenu wynosi: od ok. 4 m (w części północnej działki), do ok. 8 m (w części południowej), liczona od poziomu położonego najwyżej (północno-wschodni narożnik działki) do górnej granicy skarpy przebiegającej wzdłuż granicy zachodniej działki.

Wysokości budynków w obszarze analizowanym kształtują się następująco:

- budynki jednorodzinne: od ok. 4 m (dz. 141/1) do ok. 9 m (dz. 143/1) – w przypadku budynków jednorodzinnych),
- budynki usługowe: od ok. 9 m (dz. 198/25-kościół przekryty dachem połaciowym) do ok. 12 m (dz. 197/2-market przekryty dachem płaskim).

Wysokość zabudowy wielorodzinnej przekrytej dachami płaskimi – kształtuje się od ok. 17 m (dz. 508/27) do ok. 35 m (dz. 508/23), a dla budynków przekrytych dachami połaciowymi ok. 17 m.

Dla wyznaczenia wysokości nowej zabudowy istotny jest kontekst zabudowy będącej w najbliższym otoczeniu wnioskowanego terenu: budynki mają zróżnicowaną wysokość od najwyższego do najniższego (35-17 m, dz. 508/23 i 508/25) oraz długie, rozrzeźbione elewacje budynków usytuowanych na spadku terenu (dz. 214/2).

W związku z tym dopuszcza się stopniowanie wysokości dla nowej zabudowy i wyznacza się je następująco:

- maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji (do poz. gzymsu lub attyki) dla obiektów w odniesieniu do ul. Witosa – należy przyjąć do 35 m (11 kond.),
- dla budynków usytuowanych wzdłuż granicy zachodniej, w odniesieniu do ul. Turniejowej – do 32 m (10 kond.),
- dla budynków usytuowanych wzdłuż granicy wschodniej – 25 m (8 kond.),
- dla obiektów niższych usytuowanych wzdłuż granicy południowej (graniczącej z ciągiem pieszym łączącym osiedle z obiektami usługowymi) - do 18 m (6 kond.).”

Zgodnie z warunkami zabudowy oraz wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącymi załącznik nr 1 do decyzji nr AU-2/7331/3418/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki - liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki - liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę - liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

- ustala się następujące maksymalne wysokości górnej krawędzi elewacji (do poz. gzymsu lub attyki):
- dla obiektów w odniesieniu do ul. Witosa: do 35 m,
- dla obiektów przylegających do ul. Turniejowej: do 32 m,
- dla obiektów usytuowanych w sąsiedztwie kościoła: do 25 m,
- dla obiektów zamykających zespół od strony południowej (w sąsiedztwie bud. nr 59): do 18 m”.

Pierwotny projekt budowlany, jak i projekty budowlane zamienne były zgodne z ustaleniami ww. decyzji WZ.

Informuję również, iż ww. decyzja WZ została następnie przeniesiona na rzecz nowego inwestora kolejno decyzjami: nr AU-2/6730.5/2083/2014 z dnia 10 września 2014 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.6730.5.229.2014.MTR) oraz nr AU-2/6730.5/2806/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.6730.5.329.2014.MTR).

Natomiast do wniosku o wydanie decyzji nr 3347/2015 z dnia 28 grudnia 2015 r. oprócz wyżej przywołanej decyzji WZ nr AU-2/7331/3418/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. została przedłożona decyzja nr AU-2/6730.2/3323/2011 z dnia 4 listopada 2011 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa parkingu na części działki nr 198/28 obr. 63 Podgórze (na potrzeby zespołu mieszkaniowo-usługowego zlokalizowanego na działce nr 198/28 obr. 63 Podgórze) wraz z budową zjazdu z działki nr 198/21 obr. 63 Podgórze przy ul. Turniejowej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-5.6730.2.613.2011.MTR).

Powyższa decyzja WZ została przeniesiona na rzecz nowego inwestora kolejno decyzjami: nr AU-2/6730.5/2675/2014 z dnia 28 listopada 2014 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.6730.5.304.2014.AGR) oraz nr AU-2/6730.5/2809/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.6730.5.330.2014.AGR).

Ponadto w oparciu o decyzje WZ nr AU-2/7331/3418/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. oraz nr AU-2/6730.2/3323/2011 z dnia 4 listopada 2011 r. została wydana decyzja nr 2927/2016 z dnia 5 grudnia 2016 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego – etap II, obejmującego budynki mieszkalno-usługowe wielorodzinne B2 i B3 z garażami podziemnymi, z wewnętrznymi instalacjami (tj. wodną, kanalizacyjną, c.o., wentylacyjną i elektryczną) oraz elementami zagospodarowania terenu (w postaci drogi wewnętrznej, chodników, parkingów, dwóch wiat śmietnikowych, stacji trafo, placu zabaw i ogródka rekreacyjnego), a także z zewnętrznymi instalacjami wewnętrznymi (tj. oświetleniem, kanalizacją deszczową wraz ze zbiornikiem retencyjnym, instalacją przeciwpożarową wraz ze zbiornikiem przeciwpożarowym), na części działki nr 198/28 obr. 63 Podgórze przy ul. Turniejowej oraz rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 180 mm (wraz z przekładką) na działce nr 198/28 obr. 63 Podgórze przy ul. Turniejowej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.563.2016.MMS).

Następnie decyzją nr 2412/6740.1/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. zmieniono ww. decyzję pozwolenia na budowę nr 2927/2016 z dnia 5 grudnia 2016 r. w zakresie zmian w projekcie zagospodarowania terenu:

- korekty terenów utwardzonych: dróg, chodników, schodów terenowych, ramp, parkingów;
- likwidacji części dróg i chodników;
- wprowadzenia pochylni dla osób niepełnosprawnych do budynku B3;
- zwiększenia powierzchni terenów zielonych;
- korekty uskarpowania terenu;
- korekty przebiegu odcinków zewnętrznych instalacji wewnętrznych (tj. oświetlenia, kanalizacji deszczowej, instalacji przeciwpożarowej).

Zmiany dotyczą części działek nr 198/63 i 198/64 obr. 63 Podgórze, które powstały w wyniku podziału działki nr 198/28 obr. 63 Podgórze (na mocy ostatecznej decyzji podziałowej nr 388/2017 z dnia 6 czerwca 2017 r.; znak: GD-5.6831.3.120.2016).

W sprawie roli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w kontekście wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wyjaśniam, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej i wiąże jedynie przy sporządzaniu projektów planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Tym samym uchwała w sprawie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji i postanowień wydawanych w postępowaniu administracyjnym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lutego 2011 r.; sygn. akt II OSK 510/10).

Podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia administracyjnego może stanowić jedynie akt prawa powszechnie obowiązującego i nie zmienia tego fakt związania gminy ustaleniami studium przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do czasu, kiedy ustalenia studium nie znajdą się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wiążą powszechnie i nie mogą tworzyć materialnoprawnej podstawy do wydawania rozstrzygnięć administracyjnych (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 marca 2008 r.; sygn. akt II OSK 317/07).

Organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę nie może posłużyć się dokumentem studium, jako podstawą prawną do egzekwowania założeń niepopartych prawem miejscowym.

Ponadto wskazać należy, iż od dnia 2 sierpnia 2017 r. na omawianym terenie (działka nr 198/63 obr. 63 Podgórze) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” zatwierdzony uchwałą nr LXXIX/1938/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 18 lipca 2017 r., poz. 4828.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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