



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

10.05.2007

OR-05.0057-481/XI/07

Kraków,

**Pani
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod bloki przy ul. Heltmana 40E w Krakowie, zgłoszoną na XI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 kwietnia 2007 r., uprzejmie informuję:

Ad I i 2.

Na przedmiotowym terenie została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r. dla inwestycji pn. „*Budynek usługowo-mieszkalny (gabinety lekarskie) z garażem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazową, elektryczną, wod-kan, przyłącza: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, kabla nn)od ZPP do budynku, pozostały odcinek sieci nn zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.1999 r. nr 1651/99 znak: AB-01.2-III.7351-10063-2089/99), parking na 13 miejsc wraz z wjazdem*”. Lokalizacja obiektu była zgodna z obowiązującym wówczas Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 1994 r. W decyzji zawarte były następujące dane techniczne: powierzchnia użytkowa 801,4 m², w tym mieszkania 657,2 m², usługi 144,2 m², ilość mieszkań 13.

W dniu 15 grudnia 2005 r. decyzją nr 2101/05 Wydział Architektury i Urbanistyki zatwierdził projekt budowlany zamienny, „*zmieniający decyzję pozwolenia na budowę nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r., zmienioną decyzjami nr 313/05 z dnia 28 lutego 2005 r. i nr 1461/05 z dnia 15 września 2005 r. - w zakresie:*

1. zagospodarowania terenu polegającego na zmianie powierzchni zabudowy zachodniego skrzydła budynku I (oznaczonego symbolem IB), likwidacji parkingu, zmianie parametrów wjazdów na działki 1/15, 1/16, lokalizacji i obsługi komunikacyjnej oraz przyłączy infrastruktury dla budynku I.
2. zmiany rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych wraz ze zmianą użytkowania na cele mieszkalne i zmianą wewnętrznej instalacji wod-kan, co, elektryczną zachodniego skrzydła budynku I (oznaczonego IB) na działce 1/15 obr. 51 Podgórze przy ul. Heltmana 40E w Krakowie.”

Aktualnie w rejonie ulic Heltmana, Stoigniewa oraz Lecha, z uwagi na brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dla każdej inwestycji sporządzana jest analiza urbanistyczna, w której określany jest m.in. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy. Analiza sporządzana jest w oparciu o rozporządzenie 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, póź. 1588).

Z wniosku [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] została wydana decyzja nr AU-2/7331/488/05 z dnia 21 lutego 2005 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem (podziemnym lub w kondygnacji parteru) oraz dobudowa do realizowanego budynku usługowo-mieszkalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 1/15, 1/16, 331/44 z miejscami postojowymi na działkach 1/15 i 1/17 obr. 57 Podgórze przy ul. Helmana w Krakowie”, stanowiącej kontynuację inwestycji objętej pozwoleniem na budowę nr 1796/99/A z dnia 16 grudnia 1999 r. W załączniku nr 2 do decyzji zostały ustalone następujące warunki zabudowy:

1. wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem w wysokości 42% przy udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%.

Wskaźnik ten wyznaczono na podstawie średniego wskaźnika występującego w obszarze analizowanym (zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury).

2. ustalono wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej:

- w przypadku zastosowania dachów płaskich przyjęto do 12 m do poziomu atyki,
- w przypadku zastosowania dachów połaciowych przyjęto do poziomu gzymsu do 12 m, a do poziomu kalenicy do 15 m (licząc od poziomu terenu istniejącego).

Wysokości te wyznaczono na podstawie występujących wysokości zabudowy wielorodzinnej w obszarze analizowanym (zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury).

Ad 3.

W ramach decyzji o warunkach zabudowy ustalono, że łączna ilość kondygnacji naziemnych ma wynosić do 4 kondygnacji, z których ostatnia ma być umiejscowiona częściowo lub całkowicie w dachu stromym. W załączniku do wydanej decyzji istnieje zapis, że inwestor powinien zrealizować w granicach własnego terenu miejsca postojowe dla samochodów w ilości przystosowanej do programu zabudowy.

Decyzja ustalająca warunki zabudowy nie określa precyzyjnie ilości przewidzianych mieszkań, garaży i miejsc parkingowych. Powyższe dane powinien zawierać projekt budowlany, który inwestor jest zobowiązany złożyć wraz wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Ad 4.

Projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy określone w załączniku nr 1 został opracowany przez mgr inż. arch. Alicję Prokopowicz, wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów (nr MP - 486), a decyzję z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa podpisała inspektor Maria Młynek.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a