



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

30. 06. 2008

OR-05.0057-1808/XLVI/08

Kraków,

**Pan
Bartłomiej Kocurek
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy zespołu mieszkaniowo-usługowego w rejonie ulic: Dietla, Sukienniczej i Koletek, zgłoszoną na XLVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 czerwca 2008 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Do Biura Planowania Przestrzennego UMK nie wpłynął wniosek parafian kościoła pw. św. Agnieszki w sprawie włączenia otoczenia kościoła w granice sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Bulwarów Wiślanych.

Ad 2.

W dniu 20 czerwca 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr 1380/08 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „I etap inwestycji obejmujący budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Pod Wawelem” w rejonie ulic Dietla-Sukienniczej-Koletek w Krakowie, obejmującego działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 147/1, 141/3, 146/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście – polegający na:

- rozbiórce 4 garaży indywidualnych na dz. nr 147/3, 147/4, 147/5, 147/6;
 - przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i remoncie istniejących budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania;
 - budowie nowych obiektów, w tym dwupoziomowej części podziemnej mieszczącej garaż dla samochodów osobowych wraz ze zjazdem z pasem wyłączenia i chodnikiem – ul. Sukiennicza (dz. nr 159/1, 159/2);
 - realizacji instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o., chłodnicze i wentylacji mechanicznej wraz z technologią kotłowni, elektryczne wraz z wyposażeniem elektroenergetycznym stacji trafo,
 - realizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego
- przy ul. Dietla-Sukiennicza-Koletek w Krakowie na działkach nr 147/1, 141/3, 146/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 159/1, 159/2 obr. 3 Śródmieście” (sygnatura sprawy: AU-01-3-KKA.73532-494/08).

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor przedłożył postanowienie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 24 stycznia 2008 r. (znak: OZKr/JK/4148/252/07) uzgadniające przedłożoną „Inwentaryzację zieleni wraz z gospodarką zielenią” dla ww. inwestycji pod m.in. następującymi warunkami:

- opiniuje się pozytywnie usunięcie 36 szt. drzew i 5500 m² krzewów na terenie planowanej inwestycji objętym wpisem do rejestru zabytków;
- usunięcie ww. drzew i krzewów będzie mogło nastąpić po uzyskaniu decyzji administracyjnych:
- dla 14 drzew o numerach: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 31, 32, 34, 35, 42, 44 i krzewów o numerach: 9, 10, 13, 15, 20, 23, 24, 27, 30, 33, 45, 47, 48, 50, 55, 56, 57 o łącznej powierzchni 5500 m² – z naliczeniem opłat na rzecz Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, wg stawek obowiązujących w dniu wydania decyzji,
- dla 5 drzew o numerach: 17, 40, 41, 43, 60 – bez opłat ze względu na zły stan zachowania i zagrożenie bezpieczeństwa,
- dla 15 drzew owocowych o numerach: 1, 2, 14, 22, 25, 26, 28, 29, 36, 46, 49, 51, 52, 53, 54 – bez naliczania opłat,
- dla 2 topól o numerach 38 i 39 – bez naliczenia opłat pod warunkiem zastąpienia ich nasadzeniem 2 topól czarnych „Italica” w miejscach zaznaczonych na załączonej mapie literami A i B.

W uzasadnieniu ww. postanowienia Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wskazał, że na realizację inwestycji „Zespół mieszkaniowo-usługowy „Pod Wawelem” zostało udzielone w dniu 13 grudnia 2007 r. pozwolenie konserwatorskie Nr 755/07 (znak: OZKr/UŁ/4145/1136/07). Drzewa i krzewy wskazane do usunięcia w przedłożonej dokumentacji kolidują bezpośrednio z projektowaną inwestycją i ich usunięcie warunkuje jej realizację w terenie. Jednocześnie Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wskazał, że przedmiotowe postanowienie nie zwalnia wnioskodawcy od uzyskania pozwolenia na usunięcie drzew i krzewów i pouczył, cyt. „Pozwolenie konserwatorskie na usunięcie drzew i krzewów kolidujących z inwestycją zostanie wydane na wniosek posiadacza nieruchomości zgodnie z art. 83 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie przyrody oraz art. 36 ust. 1 pkt. 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, według obowiązującej w tut. Urzędzie procedury, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Ad 3.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), obowiązującej od dnia 11 lipca 2003 r., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W sytuacji braku planu wydanie decyzji o warunkach zabudowy może nastąpić w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ww. ustawy.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zgodnie zaś z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww ustawy, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Natomiast zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj.:

- 1) zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz. U. Nr 25, poz. 150);
 - 2) zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
 - 3) kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
 - 4) wykonania - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenia projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.
 - 5) złożenia wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) złożenia oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor przedłożył pozwolenie konserwatorskie Nr 755/07 z dnia 13 grudnia 2007 r. zezwalające na prowadzenie prac budowlanych polegających na realizacji zespołu mieszkaniowo-usługowego „Pod Wawelem” w rejonie ulic: Dietla, Sukiennicza, Koletek w Krakowie (...) zawierających (...) budowę nowych obiektów, w tym dwupoziomowej części podziemnej zawierającej garaż dla samochodów osobowych (...). W uzasadnieniu pozwolenia Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wskazał, cyt. *„Działki leżą w obrębie układu urbanistycznego dawnego miasta Kazimierza wpisanego do rej. zab. pod numerem A-12 decyzją z dnia 23.02.1934 r., na Listę Dziedzictwa Światowego oraz historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994 r. Ponadto budynek dawnego Towarzystwa Dobroczynności przy ul. Koletek 12 w Krakowie jest wpisany do rej. zab. pod numerem A-956, a w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się zespół poklasztorny Bernardynek i Kościół Garnizonowy (ul. Dietla 30-36) wpisany do rej. zab. pod numerem A 303. Opracowanie projektu zostało poprzedzone badaniami historyczno-konserwatorskimi, archeologicznymi, architektonicznymi, wstępnymi badaniami konserwatorskimi na obecność polichromii. Zakres projektowanych prac jest dopuszczalny ze stanowiska konserwatorskiego i zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).”*

Ad 4.

W dniu 4 sierpnia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/2048/2006 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego „Pod Wawelem” w rejonie ulic Dietla-Sukiennicza-Koletek w Krakowie obejmującego działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: infrastruktura kubaturowa – działki nr 147/1, 141/3, 146/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8 obr. 3 Śródmieście oraz infrastruktura techniczna na działkach nr 147/1, 141/3, 146/2, 167, 146/1, 159/1, 159/2, 148/2, 173/4 obr. 3 Śródmieście, działka nr 103 obr. 14 Śródmieście zawierająca:

1. przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wraz ze zmianą sposobu użytkowania,
2. nowoprojektowane obiekty w tym dwu lub trzy poziomowa część podziemna zawierająca garaż dla samochodów osobowych (max 290 m.p.),
3. infrastruktura techniczna wraz z urządzeniami budowlanymi zewnętrznymi i wewnętrznymi” (sygnatura sprawy: AU-02-3-JCZ.7331-953/04).

Parafia Wojskowa pw. św. Agnieszki uczestniczyła w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony. W toku postępowania Parafia złożyła uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji, w przedmiocie których rozstrzygnięto w treści decyzji. Od powyższej decyzji Parafia złożyła odwołanie, po rozpatrzeniu którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 27 października 2006 r. (znak: SKO-73/1321/06/ZP/3537/D) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W trakcie ponownego rozpoznania sprawy, zgodnie z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego, przeprowadzona została dodatkowa, uszczegółowiona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sporządzony został w oparciu o jej wyniki nowy, skorygowany projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, w dniu 26 czerwca 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1937/2007 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego „Pod Wawelem” w rejonie ulic Dietla-Sukiennicza-Koletek w Krakowie obejmującego działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: inwestycja kubaturowa – działki nr 147/1, 141/3, 146/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8 obr. 3 Śródmieście oraz infrastruktura techniczna na działkach nr 147/1, 141/3, 146/2, 167, 146/1, 159/1, 159/2, 173/4 obr. 3 Śródmieście, działka nr 103 obr. 14 Śródmieście zawierająca:

- przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wraz ze zmianą sposobu użytkowania,
- budowę nowych obiektów w tym dwu- lub trzypoziomowej części podziemnej zawierającej garaż dla samochodów osobowych (max 290 m.p.),
- realizację infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi zewnętrznymi i wewnętrznymi” (sygnatura sprawy: AU-02-2-AGO.7331-953/04).

W toku ponownego postępowania przeprowadzonego po rozstrzygnięciu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do projektowanego zamierzenia, natomiast wniosły odwołanie od ww. decyzji (w tym m.in. Parafia Wojskowa pw. św. Agnieszki), po rozpatrzeniu którego Samorządowe Kolegium

Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 17 sierpnia 2007 r. (znak: SKO.73/4375/2007/ZP) utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie wskazało, iż cyt. „(...) po zapoznaniu się z całością akt w sprawie, stwierdza, iż przedmiotowe rozstrzygnięcie jest prawidłowe, co skutkuje jego utrzymaniem w mocy”. Aktualnie, w związku z wniesieniem skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, sprawa jest rozpatrywana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Ad 5.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Koletek-Sukiennicza-Dietla zostało ustalone uchwałą Nr CXX/1122/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2002 r., w oparciu o ówczesnie obowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Kontynuacja tego planu w aktualnym porządku prawnym, wynikającym z obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, byłaby związana z koniecznością prowadzenia procedur zgodnych ze „starą” ustawą, z wszelkimi tego konsekwencjami, takimi jak m.in. rozstrzyganie w trybie uchwały rady gminy zarzutów i protestów do projektu planu oraz możliwością zaskarżania takiej uchwały do sądu administracyjnego.

W związku z powyższym, przygotowwany jest projekt uchwały Rady Miasta Krakowa o odstąpieniu od sporządzenia tego planu. Również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przyjęte przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. wskazało na zasadność i konieczność odstąpienia od sporządzania ww. planu. Dla przedmiotowego obszaru nie istnieje również ustawowy obowiązek sporządzania planu miejscowego. Istotą podejmowania planu miejscowego było stworzenie podstaw prawnych dla lokalizacji nowych funkcji w obszarze objętym tą uchwałą, jednak do realizacji tego celu wystarczająca może być decyzja ustalająca warunki zabudowy w oparciu o zapisy art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Kształtowania Środowiska
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a

