



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1119/XXVI/07

Kraków, 23. 11. 2007

**Pani
Barbara Mirek-Mikula
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy ośmiokondygnacyjnego bloku przy ul. Kapelanka oraz problemów komunikacyjnych występujących w tym rejonie, zgłoszoną na XXVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 listopada 2007 r., uprzejmie informuję:

W dniu 29 maja 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr 1227/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdami i miejscami postojowymi naziemnymi oraz instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., elektryczną oraz wentylacji mechanicznej, na działkach nr 125/6, 125/8, 125/9, 156/6, 125/4 obr. 9 Podgórze przy ul. Kapelanka w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-01-2-AKA.73531-1892/06). Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony w okresie ważności decyzji Nr AU-2/7331/1325/06 z dnia 23 maja 2006 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny z garażem podziemnym, wjazdami i częściowo zadaszonymi miejscami postojowymi naziemnymi na działkach nr 125/6, 125/8, 125/9, 156/6 obr. 9 Podgórze przy ul. Kapelanka w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-02-3-AGO.7331-2146/05).

Teren określony we wniosku nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego postępowanie zakończone wydaniem ww. decyzji WZ zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego określił (na podstawie upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Minister Infrastruktury w rozporządzeniu 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). Zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia:

1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.
4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Z powyższego względu, w celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru zostały określone na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno-architektonicznej. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w której wskazano m.in., cyt. *„Gabaryty budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w otoczeniu ul. Kapelanka w sąsiedztwie planowanej inwestycji kształtują się następująco: od czterech i pięciu kondygnacji po zachodniej stronie ulicy (działki nr 127/23, 127/24, 156/8, 156/10, 156/9) do jedenastu i dwunastu kondygnacji po przeciwnej stronie ulicy. Po jedenaście kondygnacji mają starsze wysokie budynki Osiedla Podwawelskiego (np. na działkach nr 137/87 i 132/88), dwanaście nowy obiekt położony na działce nr 155/17 (obr. 11). Proponowane osiem kondygnacji i wysokość 24 m (przy założeniu średniej wysokości jednej kondygnacji ok. 3 m) – mieszczą się w tych gabarytach”*.

Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w załączniku Nr 1 do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/1325/06 z dnia 23 maja 2006 r. zostały ustalone warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, tj. cyt. *„Wysokość gzymsu elewacji frontowej ustala się na poziomie do 24 m od poziomu terenu istniejącego; ilość kondygnacji naziemnych – do ośmiu. Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 1, 3, 4 rozporządzenia. Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku”*.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Natomiast zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Wysokość projektowanego budynku wielorodzinnego jest zgodna z wymaganiami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/1325/06 z dnia 23 maja 2006 r. w zakresie wysokości zarówno liczonej w jednostkach miary, jak i ilości kondygnacji.

W załączniku Nr 1 do decyzji Nr AU-2/7331/1325/06 z dnia 23 maja 2006 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego – zgodnie z uzyskaną w toku postępowania opinią Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK w zakresie komunikacji z dnia 24 listopada 2005 r. (znak: GO-06.7020/3967/05) określono, że:

- inwestor powinien w granicach własnego terenu zrealizować miejsca postojowe dla samochodów odpowiednio do przeznaczenia i sposobu zabudowy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- wskazane jest, aby inwestor zrealizował ww. miejsca postojowe wg wskaźnika: 0,6-0,9 stanowiska/l mieszkanie.

Jak informowałem powyżej decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Inwestor zapewnia dla przedmiotowej inwestycji 147 miejsc parkingowych. Zgodnie z treścią opisu technicznego załączonego do projektu budowlanego, wskaźnik ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości mieszkań wynosi 0,61. Miejsca parkingowe w ilości 127 sztuk zgodnie z projektem budowlanym zaprojektowano w kondygnacji podziemnej budynku wielorodzinnego. Pozostałe 20 miejsc parkingowych to stanowiska naziemne usytuowane na terenie inwestycji, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, pomiędzy projektowanym budynkiem wielorodzinnym a pasem ulicy Kapelanka. W związku z powyższym projektowana ilość miejsc parkingowych jest zgodna z zapisami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W przypadku gdy inwestor realizuje inwestycję niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, organem kompetentnym do kontroli wykonywanych prac budowlanych jest Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

Dotychczas do Wydziału Architektury i Urbanistyki nie wpłynął wniosek inwestora o zmianę zagospodarowania terenu inwestycji w zakresie zmiany lokalizacji lub ilości miejsc parkingowych. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie jest również organem kontrolnym w kontekście zawieranych umów inwestora z odrębnymi spółkami w sprawie ustaleń lokalizacji i ilości miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Ustalenie obszaru oddziaływania konkretnego obiektu ma decydujące znaczenie dla ustalenia stron postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 3 pkt 20 ww. ustawy obszarem oddziaływania obiektu budowlanego jest teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Szczegółowe określenie, który z podmiotów, poza inwestorem, posiada legitymację do występowania jako strona w danym postępowaniu, możliwe jest wyłącznie na podstawie przepisów techniczno-budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości. W sytuacji, gdy inwestor buduje, zachowując odległości przewidziane w tych przepisach, wówczas – zgodnie z obowiązującą ustawą *Prawo budowlane* – nie może być mowy o oddziaływaniu obiektu budowlanego na okoliczne nieruchomości. W konsekwencji właścicielom, użytkownikom wieczystym i zarządcom tych działek nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu i są oni pozbawieni legitymacji procesowej do wnoszenia odwołań od wydanych przez organ decyzji.

Obszar oddziaływania obiektu wyznaczony jest przepisami odrębnymi, którymi w przypadku obiektów budowlanych są warunki techniczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Wyżej wymienione rozporządzenie zawiera podstawowy zestaw wymogów, dotyczących usytuowania obiektów budowlanych. Odnoszą się one między innymi do odległości obiektów budowlanych od zbiorników nieczystości stałych (§ 23) i ciekłych (§ 36), parkingów i garaży (§ 18-21), budynków produkcyjnych i magazynowych (§ 88, 36) oraz odległości między budynkami ze względu na zacielenie (§ 57-60), odległości przeciwpożarowe (§ 226-235) a także usytuowanie budynków w stosunku do granic działki budowlanej (§ 10 -13).

Po ustaleniu, iż wymogi w zakresie powyższych przepisów technicznych zostały zachowane w stosunku do nieruchomości sąsiednich – budynków wielorodzinnych przy ul. Kapelanka 6, 8, 10 stwierdzono, iż przedmiotowe nieruchomości nie znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu. W związku z powyższym nie było podstaw prawnych do uznania mieszkańców budynków przy ul. Kapelanka 6, 8, 10 za strony postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W sprawie uznania za stronę postępowania Telekomunikacji Polskiej S.A. uprzejmie informuję, że zgodnie z danymi posiadanymi przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oraz zgodnie ze złożonym przez inwestora oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, TP S.A. jest użytkownikiem wieczystym działki nr 125/4 obr. 9 Podgórze, która stanowi „drogę osiedlową”. Na terenie ww. działki został zaprojektowany jeden z wjazdów na teren inwestycji. Zgodnie treścią złożonego przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, inwestor posiadał zgodę TP S.A. na wejście w teren działki nr 125/4 obr. 9 Podgórze. TP S.A. uznana została za stronę postępowania ze względu na działkę nr 125/4 obr. 9 Podgórze.

W treści decyzji Nr AU-2/7331/1325/06 z dnia 23 maja 2006 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. inwestycji uwzględniono fakt, że w dniu 25 października 2005 r. została wydana decyzja Nr AU-2/7331/2815/05 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Przebudowa skrzyżowania z ul. Kapelanka i Słomiana na działkach nr 125/8, 125/9, 156/6 obr. 9 i 202/6 obr. 11 w Krakowie – Podgórzu” (sygnatura sprawy: AU-02-2.TPA.7331-3266/04). Również w aktach sprawy dotyczących pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji znajduje się powyższa decyzja ULICP.

Projekt budowlany dotyczący budowy budynku wielorodzinnego został sporządzony w ten sposób, aby realizacja skrzyżowania ulic Kapelanka i Słomianej była możliwa zgodnie z ww. decyzją ULICP. Projekt zagospodarowania terenu uwzględnia przestrzeń komunikacyjną (przewiązkę w poziomie parteru budynku) będącą przedłużeniem ulicy Słomianej. Zgodnie z projektem budowlanym zaprojektowano w tym miejscu trzy pasy jezdni, dwa wyjazdowe z ulicy wewnętrznej w kierunku ulicy Kapelanka, oraz jeden wjazdowy z ulicy Kapelanka na układ dróg wewnętrznych osiedlowych. Projekt drogowy obsługi komunikacyjnej został uzgodniony przez Krakowski Zarząd Komunalny w Krakowie (pismo z dnia 22 sierpnia 2006 r., znak: KZK/S/17107/06/SU-15468/12653) oraz Krakowski Zarząd Dróg (pismo z dnia 18 września 2006 r., znak: RU-7041/396/27662/BG/06).

Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu przełączka pod budynkiem (Nr 6a) jest zaprojektowana jako przedłużenie ulicy Słomianej, a jej usytuowanie jest zgodne z lokalizacją skrzyżowania oznaczoną liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym do decyzji ULICP Nr AU-2/7331/2815/05 z dnia 25 października 2005 r. Projektowana przełączka jest czwartym ramieniem skrzyżowania ulic Kapelanka i Słomianej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Infrastruktury Miasta
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. [REDACTED]
6. A a