



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1281.2016

Kraków, 18 LUT. 2016

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji przy ul. Parnickiego 20 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2016 r., uprzejmie informuję.

Dla wskazanej lokalizacji, tj. na działkach nr 5/12 i 5/15 obr. 5 Nowa Huta, zostały wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

- decyzja nr AU-2/6730.2./1105/2014 z dnia 14 maja 2014 r. ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku usługowo-handlowego wraz z parkingiem i wewnętrzną infrastrukturą drogową na działkach nr 5/12 i 5/15 obr. 5 Nowa Huta, oraz dwoma zjazdami z działki nr 5/6 na działkę nr 5/15 oraz z działki nr 5/9 na działkę nr 5/12 obr. 5 Nowa Huta, przy ul. T. Parnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.326.2014.MKA);
- decyzja nr AU-2/6730.2/2346/2014 z dnia 22 października 2014 r. ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku biurowo-usługowego wraz z wjazdem i parkingiem na działkach nr 5/15, 5/6 obr. 5 Nowa Huta przy ul. T. Parnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1130.2014.ŁOK);
- decyzja nr AU-2/6730.2/2347/2014 z dnia 22 października 2014 r. ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa hostelu wraz z wjazdem, parkingiem i wewnętrzną infrastrukturą drogową na działkach nr 5/12, 5/15, 5/6 obr. 5 Nowa Huta przy ul. T. Parnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1131.2014.ŁOK).

W oparciu o decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/2347/2014 z dnia 22 października 2014 r. zostały wydane następujące decyzje o pozwoleniu na budowę:

- decyzja nr 1371/2015 z dnia 8 czerwca 2015 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa hostelu wraz z wjazdem, parkingiem i wewnętrzną infrastrukturą drogową na działkach nr 5/12, 5/15, 5/6 obr. 5 Nowa Huta przy ul. T. Parnickiego w Krakowie” – rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: ETAP I: „Budowa hostelu wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., elektryczną, c.o., instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji opadowej, sanitarnej oraz instalacji elektrycznej, wraz z budową murów

oporowych oraz likwidacją schodów terenowych na działce nr 5/12 obr. 5 Nowa Huta przy ul. T. Parnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.431.2015.PSZ);

- decyzja nr 3023/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budowa hostelu*” – rodzaju obiektu bądź robót budowlanych: *ETAP II: „Budowa hostelu wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., elektryczną, c.o., instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji opadowej, sanitarnej oraz instalacji elektrycznej, wraz z budową murów oporowych oraz likwidacją schodów terenowych przy ul. T. Parnickiego w Krakowie, na działkach nr 5/12, 5/15 obr. 5 Nowa Huta*” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.1712.2015.KPŁ).

Ad 1

Składane do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wnioski o ustalenie warunków zabudowy na terenie, na którym uchwałą Rady Miasta Krakowa przystąpiono do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, każdorazowo rozpatrywane są w kontekście możliwości zawieszenia postępowania.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Uchwała nr CXXI/1926/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice-ks. Kazimierza Jancarza” została podjęta w dniu 5 listopada 2014 r., a zatem już po wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/2347/2014 z dnia 22 października 2014 r.

W związku z powyższym, w toku trwania postępowania brak było podstawy do jego zawieszenia.

Ad 2

W załączniku nr 1 do decyzji nr AU-2/6730.2/2347/2014 z dnia 22 października 2014 r. określono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z rozporządzeniem 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 terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), tj.:

- linię nowej zabudowy: w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Parnickiego.
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do łącznej powierzchni działek nr 5/12 i 5/15 obr. 5 Nowa Huta: od 33% do 41%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr 5/12 i 5/15 obr. 5 Nowa Huta na poziomie nie mniej niż 30%.
- Szerokość elewacji frontowej: od ul. Parnickiego (elewacji zachodniej) na poziomie 28 m, z tolerancją do 20%.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość głównej kalenicy dachu na poziomie 10 m, z tolerancją do 1 m, wysokość okapu połaci dachowych wynikać będzie z geometrii dachu, tj. będzie zależna od przyjętego kąta nachylenia połaci i wysokości kalenicy.
- Geometria dachu: dach połaciowy o parametrach:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy: 10 m, z tolerancją do 1 m,
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny,
 - doświetlenie poddasza w postaci lukarn, facjat i okien połaciowych.

Ad 3

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nr 5/12 i 5/15 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Parnickiego w Krakowie wyznaczono, zgodnie z § 3 wyżej powołanego rozporządzenia, obszar analizowany - w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.

W analizie ustalono, że w obszarze analizowanym znajduje się działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to m.in. działki nr 5/13 z 5/14 (budynek usługowy), 6/9 z 3/15, 6/10 (budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi), 3/14 obr. 5 Nowa Huta.

W związku z powyższym w obszarze analizy znalazły się obiekty o funkcji usługowej. Tak więc projektowana funkcja usługowa będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej w terenie analizowanym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej stwierdzono, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia opisanych w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy parametrów, w zakresie kontynuacji funkcji istniejącej zabudowy i nawiązania do parametrów zabudowy na działkach sąsiednich.

Wskazać należy, że w wyroku z dnia 7 czerwca 2011 r. (sygn. II OSK 952/10) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „(...) zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym (...), a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju (...), oczywiście uwzględniając wymogi ładu przestrzennego”. (...) kontynuacja funkcji zabudowy sąsiedniej nie oznacza ograniczenia nowej zabudowy do możliwości powstania w danym miejscu jedynie obiektów tożsamyh z już istniejącymi” (wyrok NSA w Warszawie z dnia 17 stycznia 2014 r., sygn. II OSK 1944/12).

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 35 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

Przepisy prawa nie przewidują badania zgodności projektu budowlanego z zapisami sporządzanych, a co za tym idzie nieobowiązujących planów.

W kwestii lokalizacji obiektu „*pod drutami wysokiego napięcia*” informuję, że do wniosków o wydanie ww. decyzji pozwoleń na budowę, inwestor przedłożył uzgodnienie projektowanej inwestycji w pobliżu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Bieńczyce-Lubocza, Górka-Politechnika, przęsło 18-19 z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Krakowie z dnia 24 lutego 2015 r. (znak: WN/364675/15 TD/OKR/OMD/2015-02/1003720260).

Ponadto projektant i sprawdzający do projektu budowlanego dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie zaś z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj. między innymi kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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