



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1253.2016

29 STY. 2016

Kraków,

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Stachiewicza i ul. Chelmońskiego w Krakowie, złożoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 13 stycznia 2016 r., uprzejmie informuję.

W Wydziale Architektury i Urbanistyki prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dojazdami i wjazdami na działkach nr 250/2, 251/2, 252, 805/4 obr. 41 Krowodrza oraz na działce nr 661 obr. 44 Krowodrza przy ul. Stachiewicza i ul. Chelmońskiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.637.2015.MMY).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na ww. działkach wyznaczono, zgodnie z § 3 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 terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), 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 znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). Są to działki nr 253/4, 247, 124/8, 119/1, 231, 228/2, 313/1 obr. 41 Krowodrza.

W związku z powyższym uzasadnione było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze następującej analizy funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej oraz zabudowa usługowa, budynki o zróżnicowanych gabarytach. Przykładowo w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji na dz. nr 125, 126 występuje zabudowa wielorodzinna, wysokości ok. 16 m z dachem płaskim. Są to proste blokowe formy, których elewacje kształtuje zasada powtarzalności otworów okiennych i drzwiowych. Na dz. nr 253/4 oraz 119/1 wysoka punktowa zabudowa wielorodzinna wysokości 34-35 m wzdłuż ulic: Stachiewicza, Stanisławskiego, Niskiej i Modrzejewskiej częściowo tworząc krótkie pierzce zabudowy zbliżnionej, zabudowa do czterech kondygnacji.

Bezpośrednie sąsiedztwo działek, na które oddziaływać będzie wnioskowana inwestycja to zarówno zabudowa jedno lub drobna wielorodzinna, jak i wysoka zabudowa punktowa na dz. nr 253/4, wysokości ok. 34 m. Inwestycja będzie stanowić uzupełnienie pierzei ul. Stachiewicza.

Linia zabudowy zarówno po wschodniej, jak i po zachodniej stronie ul. Stachiewicza kształtuje się w odległości ok. 2 m do 7,5 m od granicy działki drogowej. W części północnej zachodnia pierzeja jest dość regularna i czytelna. Linia zabudowy po stronie wschodniej na wysokości terenu inwestycji jest znacznie wycofana i tworzy ją budynek szkoły w odległości od ok. 23 do ok. 65 m. Budynki w większości usytuowane są równolegle do dróg. Zasada ta dotyczy całego obszaru analizowanego. Wyjątkiem jest zabudowa wielorodzinna wysoka. Komponowana według zasady wzajemnej równoległości stanowi odrębny układ urbanistyczny. Teren inwestycji jest zabudowany i tworzy linie zabudowy w odległości ok. 2,3 do 3 m od działki drogowej.

Linie nowej zabudowy od strony ul. Stachiewicza i Chełmońskiego wyznaczono zgodnie z linią zabudowy budynków istniejących na terenie inwestycji (dz. nr 250/2, 251/2, 252 obr. 41 Krowodrza).

Wyznaczona linia zabudowy przebiega w odległości ok. 6,3 do 8 m od krawędzi jezdni ul. Stachiewicza i ok. 9 m od krawędzi jezdni ul. Chełmońskiego. Powyższa linia zabudowy nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.).

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu dla działek w obszarze analizowanym wynosi 36% (ok. 1 666% : 46 działek = ok. 36%). Kształtuje się od ok. 7% do ok. 100%. Zdecydowana większość działek kształtuje wskaźnik na poziomie 30% do ok. 50%. Obszar analizowany ma charakter strefy dogęszczającej się zabudowy. Powierzchnia biologicznie czynna kształtuje się na poziomie od ok. 25% do ok. 50%. Obecny wskaźnik to ok. 35%.

Dla wnioskowanej inwestycji wyznaczono wskaźnik w wysokości 36% +/- 2% na podstawie średniego wskaźnika dla zabudowy wielorodzinnej i wysokiej usługowej w obszarze analizowanym z tolerancją uwzględniającą uwarunkowania na etapie projektu budowlanego.

Powyższy wskaźnik 36% +/- 2%, przy ustalonej wysokości od 12 m do 13 m pozwoli na zrealizowanie budynku o całkowitej powierzchni zabudowy maksymalnie ok. 1 722m², czyli ok. 1 300m² powierzchni użytkowej.

Średnia szerokość elewacji frontowej dla wszystkich form zabudowy w obszarze wynosi ok. 15 m (871 m : 57 = ok. 15 m). Szerokości elewacji poszczególnych budynków w pierzei kształtują się od ok. 7 m dla pojedynczych budynków do ok. 17 m. Zabudowa wielorodzinna kształtuje szerokości elewacji 34 m do ok. 80 m. Planowana inwestycja obejmuje zgodnie z wnioskiem przebudowę trzech istniejących budynków, których sumaryczna szerokość elewacji wraz z uzupełnieniem wynosi ok. 35 m. Szerokości elewacji szeregów zabudowy wzdłuż pierzei ulic kształtują się na poziomie ok. 34-36 m.

Ze względu na uwarunkowania terenu inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora obniżono dolną granicę szerokości elewacji frontowej do 24 m jako kontynuacja sumarycznej szerokości zabudowy na działkach sąsiednich 232 i 233 i ustalono, w przedziale od 24 m do 36 m na podstawie szerokości elewacji szeregów zabudowy wzdłuż pierzei ulic.

W związku z pismem Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” z dnia 5 listopada 2015 r. w warunkach zabudowy zawarto dodatkowy zapis, zgodnie z którym nie dopuszcza się zabudowy w granicy ani w zbliżeniu do granicy działki nr 253/4.

Rozległy teren analizowany obejmuje różnorodne formy architektoniczne kształtujące zróżnicowane wysokości budynków. Zasadniczo drobna zabudowa mieszkaniowa analizowana pierzejowo ma maksymalne wysokości od 4 m do 13 m we wschodniej pierzei ul. Stachiewicza, od 6 m do ok. 7 m pierzeja zachodnia. Na podobnym poziomie jest zabudowa pozostałych ulic: ul. Niskiej, w pierzei ul. Stanisławskiego i Modrzejewskiej. Zabudowa mieszkalna wielorodzinna blokowa ma wysokość od 16 m do 35 m. Generalnie drobna zabudowa mieszkalna w obszarze, tworząca pierzeję, zarówno jednorodzinna, jak i o cechach i gabarytach zabudowy wielorodzinnej, nie przekracza 13 m w okapie i 15 m w kalenicy i jest to zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji na dz. nr 247, natomiast duże wysokości na poziomie 16 do 35 m tworzy wysoka punktowa zabudowa wolnostojąca w głębi terenu tworząca odrębne układy urbanistyczne. Teren inwestycji jest usytuowany zarówno w układzie przestrzennym drobnej zabudowy, jak również sąsiaduje z zabudową na dz. nr 253/4 wysokości ok. 35 m, lecz zdecydowanie jest uzupełnieniem pierzei i cechy tej zabudowy winny być kontynuowane.

Średnia wysokość zabudowy w obszarze wynosi ok. 10 m ($566 : 56 = \text{ok. } 10 \text{ m}$).

Powyższą wysokość średnią ustalono na podstawie laserowego skanu miasta na dzień sporządzania analizy. Wyżej podane wymiary pionowe (wysokość) obliczone na podstawie laserowego skanu miasta, w przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu wyznaczono od 12 m do 13 m na podstawie wysokości budynków na dz. nr 247 i 246 obr. 41 Krowodrza tworzących zachodnią pierzeję ul. Stachiewicza o cechach i gabarycie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Wysokość ta nie może przekroczyć rzędnej 236,5 m n.p.m.

Dla projektowanej zabudowy ustalono zasadniczą geometrię dachu jako dach płaski o wysokości attyki 12 m do 13 m. Wysokość ta nie może przekroczyć rzędnej 236,5 m n.p.m.

Nadmieniam, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, zgodnie z zarządzeniem nr 3645/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2014 r., było przedstawione na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników. Stanowisko Zespołu Urbanistycznego zawarte zostało w załączniku nr 28 do protokołu nr 42 z dnia 20 sierpnia 2015 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z ww. posiedzenia) w przedmiotowej sprawie sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wyznaczone dla wnioskowanej inwestycji parametry są zgodne ze stanowiskiem Zespołu Urbanistycznego.

W zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną, planowana inwestycja została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem z dnia 12 czerwca 2015 r. (znak: IW.460.1.929.2015).

Zgodnie z wnioskiem inwestora obsługa komunikacyjna powyższego zamierzenia budowlanego odbywać się będzie poprzez projektowane dwa zjazdy na teren inwestycji od ulic Stachiewicza i Chelmońskiego (drogi publiczne). Ulice te posiadają jezdnię o szerokości 6 m z obustronnymi chodnikami.

W ocenie ZIKiT uzbrojenie terenu jest wystarczające dla obsługi komunikacyjnej planowanego zamierzenia budowlanego, tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego o łącznej powierzchni użytkowej 4 050m² (zgodnie z wnioskiem).

Ulice Stachiewicza i Chelmońskiego posiadają odpowiednie parametry do zapewnienia prawidłowej oraz bezpiecznej obsługi komunikacyjnej do istniejącej, a także projektowanej zabudowy.

W związku ze spełnieniem przez inwestora badanych przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie w ramach wniosku o ustalenie warunków zabudowy przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, brak było podstaw do wydania negatywnej opinii w zakresie obsługi komunikacyjnej i możliwości połączenia z drogą publiczną dla przedmiotowej inwestycji.

Informuję również, że dla przedmiotowej lokalizacji warunki pod względem ochrony zieleni, przyrody, wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem określił Wydział Kształtowania Środowiska w opinii z dnia 17 czerwca 2015 r.

Odnosząc się do zapytania o plany zagospodarowania tego terenu informuję, iż dla terenu obejmującego działki nr 250/2, 251/2, 252, 805/4 obr. 41 oraz działkę nr 611 obr. 44 Krowdrza jest sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory-Park” na podstawie uchwały nr CXVII/1859/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualnie Prezydent Miasta Krakowa skierował projekt planu do właściwych organów opiniujących i uzgadniających, celem uzyskania stanowiska o zaproponowanych rozwiązaniach planistycznych. Zgodnie z założonym harmonogramem, projekt planu winien zostać przekazany Radzie Miasta Krakowa do uchwalenia w czerwcu 2016 r.

Ponadto informuję, że dla terenu nieruchomości, obejmującego działki nr 250/2, 251/2, 252 obr. 41 Krowdrza zostało zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi (MW/U.1) o następujących warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 15%, wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5, maksymalna wysokość zabudowy - 16 m.

Natomiast dla terenu obejmującego działki: nr 805/4 obr. 41 oraz nr 611 obr. 44 Krowdrza zostało zaproponowane przeznaczenie pod drogi publiczne (odpowiednio: Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDD.1.2, Tereny dróg publicznych klasy lokalnej - KDL.1). Fragment projektu rysunku planu miejscowego obszaru „Azory-Park” przekazuję w załączniku.

W kwestii protestów mieszkańców informuję, że uchwałą nr XVII/227/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały negatywnie zaopiniowała planowaną inwestycję.

W związku z powyższym, działając zgodnie z zarządzeniem nr 99/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie występowania do Rad Dzielnic Krakowa o wydanie opinii wewnętrznych dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy (WZ) i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP), Wydział Architektury i Urbanistyki organizuje w dniu 28 stycznia 2016 r. spotkanie z udziałem przedstawicieli Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały i inwestora w celu prezentacji zajmowanych przez nich stanowisk i próby usunięcia rozbieżności.

Jednocześnie wskazać należy, że Rady Dzielnicy pełnią funkcję opiniodawczą, przy czym ich negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii na temat planowanej inwestycji nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Podkreślić również należy, że organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania stosownej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność wnioskowanych warunków z przepisami prawa.

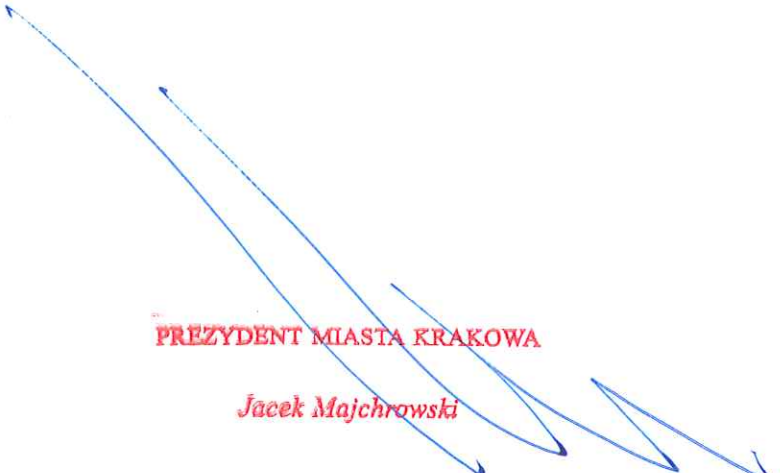
W przedmiotowej sprawie strony postępowania, w tym między innymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus” zostały zawiadomione pismem z dnia 7 stycznia 2016 r. o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy oraz zgłaszania uwag i zastrzeżeń wobec planowanej inwestycji.

Zastrzeżenia i uwagi zgłoszone przez strony wobec planowanej inwestycji zostaną włączone do akt sprawy i rozstrzygnięte będą w treści decyzji. Decyzja dla omawianej inwestycji zostanie wydana po zakończeniu postępowania administracyjnego.

Stronom postępowania niezadowolonym z podjętego rozstrzygnięcia przysługiwać będzie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski



Otrzymują:

1. Adresat + załącznik w wersji elektronicznej
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa