



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

20 10. 2010

OR-03 0057-4017/CXI/10

Kraków,

Pan
Łukasz Słoniowski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji w sąsiedztwie planowanego Parku Duchackiego, zgłoszoną na CXI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 6 października 2010 r., uprzejmie informuję:

W dniu 15 kwietnia 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr 719/10 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, instalacjami wewnętrznymi: woda, kanalizacja c.o., elektryka, wentylacja mechaniczna w budynku A i B, urządzeniami technicznymi: zbiornik p-poż., zbiornik retencyjny, stacja transformatorowa SN/nN, z siecią nN wraz z oświetleniem terenu, na działkach nr 287/21, 299/11, 299/10, 299/6, 700/1 obr. 49 Podgórze, oraz wjazdem na działce nr 811/2 i rozbiórką budynków gospodarczych na działce nr 287/17, rozbiórką garaży blaszanych na działce nr 700/1, przy ul. Białoruskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-2.GBE.73531-273/10). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 11 maja 2010 r.

Projekt budowlany był zgodny z ustaleniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a także wymaganiami ochrony środowiska. Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor przedłożył decyzję o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/1683/08 z dnia 6 maja 2008 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.KKC.7331-2148/06), przeniesioną na rzecz nowego inwestora decyzją Nr AU-2/7331/2802/09 z dnia 21 września 2009 r. (sygnatura sprawy: AU-02-5.KKC.7335-165/09).

W toku postępowania zakończonego wydaniem ww. decyzji WZ planowana inwestycja w zakresie ochrony środowiska była opiniowana przez ówczesny Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK oraz Wydział Kształtowania Środowiska UMK.

Z uwagi na zmiany zakresu inwestycji zostały wydane kolejno trzy opinie, tj. w dniach 16 października 2006 r. (znak: GO-09.MC.7624-2149/06), 17 lipca 2007 r. (znak: GO-09.MC.7624-1587/07) oraz 8 lutego 2008 r. (znak: WS-05.MC.7624-263/08).

W wydanych opiniach zawarto między innymi następujące informacje i uwagi:

- na terenie planowanej inwestycji rosną liczne drzewa i krzewy ozdobne (zwłaszcza w obrębie terenu oznaczonego jako Lz stwierdzono występowanie kilkudziesięciu niezwykle cennych okazów dębów i jesionów w wymiarach kwalifikujących je do uznania za pomniki przyrody), ponadto stwierdzono występowanie wietzb, olch, wiązów, głogów, leszczyn;
- do zachowania zakwalifikowano wszystkie egzemplarze drzew uznanych w wykonanej inwentaryzacji zieleni za szczególnie cenne, tj. 30 szt. dębów, 4 szt. leszczyn oraz lipę.

Natomiast przedłożoną koncepcję ww. inwestycji zakładającą zwiększenie wysokości z pięciu do jedenastu kondygnacji Wydział Kształtowania Środowiska UMK zaopiniował negatywnie.

W uzasadnieniu decyzji WZ organ wskazał między innymi, że cyt. „*W kwestii opinii Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 08.02.2008 r. wyjaśnia się, iż stanowi ona materiał pomocniczy, zawierający informacje dotyczące stanu faktycznego istniejącego na terenie objętym wnioskiem, ocenę zgodności tego stanu z przepisami odrębnymi, a także prognozę skutków, jakie inwestycja może wywołać dla środowiska naturalnego. Powyższą opinię wzięto pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy w części dotyczącej warunków ochrony środowiska. Z uwagi na fakt, iż brak jest przepisu prawnego pozwalającego na ograniczenie zamiaru inwestycyjnego (z uwagi na prawdopodobieństwo zniszczenia istniejącej zieleni i drzewostanu), z II kondygnacji do 5 kondygnacji, organ ustalił warunki zabudowy zgodnie z zał. nr 1 i 2 do niniejszej decyzji*”.

W załączniku Nr 1 do ww. decyzji WZ organ określił między innymi, iż cyt. „*Dla projektowanej zabudowy ustala się wysokości budynków, w tym górnej krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk następująco*

- *W zachodniej części terenu inwestycji, wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej, tj. ul. Nowotuchowskiej, należy zlokalizować budynki o wysokości – do 36 m.*
- *Natomiast, wzdłuż całej wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem, wzdłuż ul. Białoruskiej należy zlokalizować budynki o wysokości – do 18 m*
- *Dopuszcza się usytuowanie ponad ww. wysokościami części technicznych budynków, np. maszynowni dźwigów, jednak nie więcej niż o 2 m, z zastrzeżeniem cofnięcia tych elementów od elewacji budynku o min. 2 m”.*

Planowana inwestycja była przedmiotem opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 28 listopada 2007 r. w opinii Nr 1 określiła dla ustalenia warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokość projektowanej zabudowy, tj. po stronie zachodniej terenu inwestycji obiekty o wysokości maksymalnej do 36 m, natomiast od strony ul. Białoruskiej do 18 m.

W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie natomiast z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 powołanej ustawy, nie można 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 decyzji Nr 719/10 z dnia 15 kwietnia 2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla ww. zamierzenia budowlanego organ wskazał, iż należy spełnić warunki zawarte między innymi w piśmie z dnia 2 marca 2010 r. (znak: WS-05.DS.7632-/10), tj. w postanowieniu wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, uzgadniającym w zakresie ochrony środowiska pod kątem zieleni przedstawioną inwentaryzację z gospodarką zielenią pod warunkami wskazanymi w postanowieniu.

Zgodnie natomiast 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 zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Kwestię udziału Rad Dzielnic w postępowaniach w sprawie ustalenia warunków zabudowy reguluje aktualnie zarządzenie Nr 989/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie wydawania opinii wewnętrznych przez Rady Dzielnic Krakowa dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/ - poprzednio zarządzenie Nr 1439/2005 z dnia 5 sierpnia 2005 r.

W aktach sprawy zakończonych wydaniem ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/1683/08 z dnia 6 maja 2008 r. znajduje się uchwała Nr 109/2006 Zarządu Dzielnic XI Miasta Krakowa z dnia 29 września 2006 r. pozytywnie opiniująca zamierzenie inwestycyjne pn. „*Budowa budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, urządzeniami technicznymi na części działki 287/17 oraz działkach nr 299/6, 299/10, 299/11, 700/1 obr. 49 Podgórze oraz infrastrukturą techniczną, wjazdem na działce 811/2 obr. 49 Podgórze przy ul. Białoruskiej w Krakowie*”.

Niezależnie od powyższego wyjaśniam, że Rady Dzielnic pełnią funkcje opiniodawczą, przy czym ich negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy.

W sprawie przywołanej w interpelacji uchwały Nr V/58/2007 Rady Dzielnic XI Podgórze Duchackie z dnia 27 lutego 2007 r. uprzejmie informuję, że uchwała ta dotyczyła postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budowa zjazdu z ul. Białoruskiej oraz miejsc parkingowych (160 stanowisk) na działkach nr 284/3, 287/17, 700/1, 299/10, 299/11, 299/6, 811/2 obr. 49 Podgórze położonych przy ul. Białoruskiej w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-02-4-KKC.7331-3990/06).

Przedmiotowe postępowanie zostało zakończone wydaniem w dniu 23 kwietnia 2009 r. **decyzji** Nr AU-2/7331/1173/09 **umarzającej**.

Ponadto uprzejmie informuję, że:

- 1) Decyzją Nr AU-2/7331/2866/2006 z dnia 31 października 2006 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działce nr 302/13 obr. 49 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 595/5, 298/4 i 302/13 obr. 49 Podgórze, położonych przy ul. Mochnackiego i Białoruskiej w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-02-4.MTK.7331-1283/05).
Ww. decyzja WZ została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją z dnia 20 kwietnia 2007 r. Nr AU-2/7331/1156/07 (sygnatura sprawy: AU-02-5.MTK.7335-98/07).
- 2) Decyzją Nr AU-2/7331/3810/08 z dnia 22 października 2008 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa zespołu mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na działkach nr 712/3, 814 i 815 obr. 49 Podgórze, oraz wjazdem z działki nr 812/1 obr. 49 Podgórze (ul. Macedońska) przy ul. Mochnackiego i ul. Macedońskiej w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-02-5.KKC.7331-2308/06).
- 3) Decyzją Nr AU-2/7331/1979/10 z dnia 16 lipca 2010 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr 302/15 obr. 49 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną,*

obsługą komunikacyjną na działkach nr 302/14, 302/15, 595/5, 811/14, 298/4 obr. 49 Podgórze oraz wjazdem na działkach nr 302/15, 811/14, 595/5 obr. 49 Podgórze przy ul. Estońskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-5.MTR.7331-1630/09).

Aktualnie, w związku z wniesionym odwołaniem od powyższej decyzji, przedmiotowa sprawa jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie.

- 4) Decyzją Nr AU-2/7331/2158/10 z dnia 29 lipca 2010 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne, dwulokalowego z garażami na działce nr 302/14 obr. 49 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną i wykorzystanie istniejącego wjazdu na działkach nr 302/14, 302/15, 298/4 obr. 49 Podgórze przy ul. Białoruskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-5.AGR.7331-1629/09).

Aktualnie, w związku z wniesionym odwołaniem od powyższej decyzji, przedmiotowa sprawa jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie.

W związku z uchwałą Nr XXVIII/336/2009 r. Rady Dzielnicy XI Podgórze Duchackie z dnia 27 stycznia 2009 r. w sprawie utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego na Woli Duchackiej położonego w południowej części Krakowa, w dzielnicy XI Podgórze Duchackie, w obrębie ulic Estońskiej, Laszczki, Białoruskiej, Malborskiej i Albańskiej obejmującego działki nr 302/10, 302/13, 302/14, 302/15, 712/3, 814 i 815 obręb 49 Podgórze, Wydział Skarbu Miasta UMK wszczął postępowanie mające na celu rozważenie możliwości nabycia przedmiotowych nieruchomości do zasobu gminnego.

W przedmiotowej sprawie odbyły się dwa spotkania zorganizowane z inicjatywy Pana Kazimierza Bujakowskiego, Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa. Na spotkaniu w dniu 12 listopada 2009 r. właściciel części nieruchomości położonych w obszarze planowanego parku na Woli Duchackiej (działki nr 302/13, 303/5, 720/1 obr. 49 Podgórze) nie wyraził zgody na nabycie przez Gminę Miejska Kraków swojej nieruchomości.

Kolejne spotkanie odbyło się w dniu 26 listopada 2009 r., na którym właściciel i pełnomocnik właściciela nieruchomości **nr 814 o pow. 0,2094 ha, nr 815 o pow. 2,6605 ha** oraz **nr 712/3 o pow. 0,0280 ha** obr. 49 Podgórze wchodzących w skład parku na Woli Duchackiej wstępnie wyrazili wolę sprzedaży ww. działek.

Z uwagi na powyższe Wydział Skarbu Miasta UMK zlecił w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych wycenę przedmiotowych działek.

W związku z otrzymaniem operatów szacunkowych sporządzonych dla ww. działek zwrócono się do pełnomocnika współwłaścicieli ww. nieruchomości z propozycją nabycia ich na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za kwotę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. łącznie w wysokości 7 913 500 zł. W odpowiedzi pełnomocnik poinformował, iż skłonny jest sprzedać ww. nieruchomości za łączną kwotę 9 000 000 zł. Ponadto z uwagi na fakt, iż w księdze wieczystej wpisane są nieaktualne powierzchnie lokali znajdujące się w budynku położonym na działce 814, przedłożył do Wydziału Skarbu Miasta UMK kopię inwentaryzacji architektonicznej. Aktualnie inwentaryzacja ta została przekazana rzeczoznawcy majątkowemu, który szacował wartość przedmiotowej nieruchomości na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków z prośbą o informację, czy zmiana powierzchni lokali użytkowych ma wpływ na oszacowaną jej wartość.

Po otrzymaniu stanowiska od rzeczoznawcy majątkowego zostaną podjęte dalsze czynności w przedmiotowej sprawie mające na celu ustalenie warunków finansowych nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ww. nieruchomości.

Zgodnie z zatwierdzanym co roku budżetem Miasta Krakowa Wydział Skarbu Miasta UMK posiada środki finansowe w ramach zadania nr XI-1 1 „Regulacja stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta”. Zakres rzeczowy ww. zadania obejmuje m.in. w pkt. 7 wykupy gruntów i nieruchomości dla utworzenia parków miejskich.

Niemniej jednak, w roku budżetowym 2010 w zakresie zadania nr XI-1.1 „Regulacja stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta” przewidziana została kwota w łącznej wysokości 3 100 000 zł na m.in. wykupy związane z inwestycjami drogowymi objętymi listą hierarchiczną oraz wykupy nieruchomości pod bieżące inwestycje programowe. Z uwagi na powyższe aktualnie cała kwota zaplanowana w roku budżetowym 2010 r. została rozdysponowana na ww. inwestycje.

Wydział Skarbu Miasta UMK wnioskując do budżetu Miasta Krakowa o środki finansowe na 2011 r. na zadanie XI-1.1 „Regulacja stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta” wziął pod uwagę kwotę niezbędną na wykup pod Park Duchacki. Niemniej jednak dopiero zatwierdzenie budżetu Miasta Krakowa na 2011 r. i zarezerwowanie w nim odpowiednich środków finansowych pozwoli (w sytuacji uzgodnienia warunków finansowych nabycia) podjąć działania celem ewentualnego wykupu przedmiotowej nieruchomości pod Park Duchacki.

Po wpisaniu Parku Duchackiego na „Listę rankingową inwestycji miejskich w zakresie zieleni” w ramach realizacji wniosku Nr 37/2009 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z 16 marca 2009 r. dotyczącego stworzenia parku gminnego lub objęcia odpowiednią formą ochrony z uwzględnieniem wykupu terenu, Wydział Kształtowania Środowiska UMK przedstawił propozycję granic planowanego parku, kierując się uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi, a także realnymi możliwościami pozyskania gruntów do zasobów Gminy Miejskiej Kraków na cele związane z uznaniem terenu za park miejski i jego przyszłym zagospodarowaniem, uczestnicząc w spotkaniach z przedstawicielami właścicieli nieruchomości. Największe nadzieje wiązać należy z pozyskaniem terenu o powierzchni około 3 ha, obejmującego działki nr 814, 815 i 712/3 obr. 49 Podgórze, a tym samym najcenniejsze fragmenty pod względem przyrodniczym, historycznym i krajobrazowym, a także najlepiej predysponowanego do zagospodarowania w formie parku.

Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze, w tym siedliska rzadkich i chronionych gatunków oraz cenną dendroflorę i układ stawów, Wydział Kształtowania Środowiska UMK będzie w miarę dokonywania oczekiwanych zmian własności gruntów, uczestniczył w procesie rewitalizacji i zagospodarowania parku, poprzez wydawanie niezbędnych opinii i decyzji administracyjnych. Inwestycje realizowane w bliższym lub dalszym sąsiedztwie parku mogą oddziaływać na jego ekosystem, przy czym należy dążyć do minimalizowania tych oddziaływań, postępując jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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