



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.825.2019

Kraków, 25 CZE. 2019

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej budowy bloku przy ul. Senatorskiej w Krakowie, przekazaną przez Pana Sławomira Pietrzyka, Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa 11 czerwca 2019 r., uprzejmie informuję, że na wniosek z dnia 19 września 2018 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, wbudowanym garażem, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 307/17 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz infrastrukturą techniczną również na działkach nr 307/15, 394, 392/6 obr. 14 Krowodrza* (sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1127.2018.MCU).

W przedmiotowej sprawie został sporządzony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w którym ustalono:

- szerokość elewacji od strony ul. Senatorskiej w przedziale 45 m - 60 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na 17 m z tolerancją do ± 1 m, dopuszczając jej zwiększenie do 22 m, przy cofnięciu o minimum 3 m od elewacji budynku od strony ul. Komorowskiego, ul. Senatorskiej oraz dz. nr 307/12-13 obr. 14 Krowodrza.

Dopuszczona zabudowa nawiązuje swoją wysokością do zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonej na działkach sąsiednich. Jak wykazała przeprowadzona w ramach aktualnie toczącego się postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna, wysokości zabudowy położonej na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji wynoszą:

- dz. nr 374, 307/15 - wysokość do attyki 29,5 m;
 - dz. nr 506 - wysokość do attyki 14,8 m, całkowita wysokość 17 m.
- po drugiej stronie ul. Senatorskiej:
- dz. nr 122/1 - wysokość do okapu 16,5 m, wysokość do kalenicy 21,5 m;
 - dz. nr 123 - wysokość do okapu 15 m, wysokość do kalenicy 20 m;

- dz. nr 124 - wysokość do okapu 15 m, wysokość do kalenicy 19 m;
- dz. nr 125 – wysokość do okapu 9 m, wysokość do kalenicy 11,5 m.

Mając na uwadze powyższe, twierdzenie zawarte w treści interpelacji o dwukrotnym przekroczeniu wysokości istniejącej zabudowy należy uznać za nieznajdujące potwierdzenia w stanie faktycznym, a sprawdzające się jedynie w odosobnionym przypadku działki nr 125 zabudowanej obiektem, którego parametry trudno uznać za charakterystyczne dla tego rejonu miasta. Wyliczone na potrzeby postępowania średnie wartości parametrów wysokościowych występujących w obszarze wynoszą ok. 15,1 m dla wysokości elewacji frontowej oraz ok. 17,5 m dla wysokości kalenic.

W ramach sporządzanej analizy urbanistyczno-architektonicznej nie są badane kwestie związane z zacienianiem i przesłanianiem, w związku z czym nie ma podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, iż mieszkańcom zostanie „odcięte światło”.

Istotą decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest przesądzenie, że we wskazanym terenie lokalizacja określonego rodzaju zabudowy stanowić będzie kontynuację lub uzupełnienie stanu istniejącego pod warunkiem zachowania wymagań określanych tą decyzją. Wymagania te pozostają w związku nie z technicznymi aspektami procesu budowlanego, lecz z ładem przestrzennym. Określają one ramy, w których zamykać się winny swoboda inwestora i mający powstać projekt budowlany. Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Na tym etapie decyzyjnym inwestor zobowiązany jest przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. kwestia ewentualnego przesłaniania obiektów istniejących na działkach sąsiednich, rozwiązania obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, zaopatrzenia inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, stanowi przedmiot rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na etapie procedowania pozwolenia na budowę możliwe będzie szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Na podstawie ww. przepisów organ udzielający pozwolenia na budowę może również zobowiązać inwestora do przedłożenia dodatkowych opinii i ekspertyz w przypadku oddziaływania zamierzenia na istniejącą zabudowę. Dotyczyć to może np. kwestii zacieniania sąsiednich budynków.

Wobec powyższego uwagi i zastrzeżenia dotyczące szczegółowych rozwiązań projektowych, w tym dotyczące zacieniania i przesłaniania, zgłoszone na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy należy uznać za przedwczesne. W przypadku, gdy zamierzona inwestycja nie spełni warunków wynikających z obowiązujących przepisów

architektoniczno-budowlanych, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, np. dotyczące ochrony osób trzecich, zacierania lub przesłaniania - przedmiotowa decyzja WZ nie będzie mieć kontynuacji w postaci pozwolenia na budowę.

W kwestii „zapewnienia ładu przestrzennego okolicy” informuję, że w ramach sporządzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej nie badano liczby kondygnacji, natomiast zwrócono uwagę na zasady kształtowania ładu przestrzennego w tej części miasta wskazując, iż przy ul. Senatorskiej i ul. Komorowskiego istniejąca zabudowa charakteryzuje się większymi wysokościami niż wyliczone wartości średnie w obszarze, wobec czego ma zastosowanie § 7 ust. 4 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 przestrzennego, dopuszczający inne wyznaczenie wysokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Przy ul. Senatorskiej, w tym w rejonie placu Na Stawach, wysokość w pierzejach ulicy zróżnicowana jest w zakresie wysokości gzymsu lub attyki 15 - 18,5 m (dz. nr 142, dz. nr 162), a wysokość kalenic wynosi 18 - 22,5 m (dz. nr 162), przy czym *vis-à-vis* terenu inwestycji wysokości wynoszą 15 - 17,5 m (dz. nr 452), a kalenice mają wysokość ok. 19 m na dz. nr 124, ok. 20 m na dz. nr 123, ok. 21,5 m na dz. nr 122/1. Przy ul. Komorowskiego wysokości te wynoszą dla gzymsu lub attyki 15,5 - 16 m, a całkowita wysokość do kalenic wynosi 18 - 20 m.

Zdaniem specjalisty sporządzającego analizę urbanistyczno-architektoniczną „Planowana zabudowa uzupełni narożnik ulic Senatorskiej, Komorowskiego oraz placu Na Stawach, z uwagi na parametry i kształt działki zbuduje fragment pierzei ul. Senatorskiej - winna w sposób harmonijny wpisywać swój gabaryt w obowiązujące już ramy”. „W celu zachowania linii nieba z już wyartykułowanymi akcentami wysokościowymi nie jest wskazane naruszenie charakterystycznych wysokości występujących w szczególności przy ul. Senatorskiej”. „Zatem wysokość elewacji do najwyżej położonej jej krawędzi attyki lub gzymsu ustalona na ok. 17 m z tolerancją do 1 m obejmuje większość charakterystycznych dla ww. ulic wysokości, a wysokość do 22 m dla części budynku wycofanej poza linię zabudowy elewacji frontowej od strony ul. Senatorskiej pozwoli na dostosowanie planowanej formy budynku z dachem płaskim do charakterystyki obiektów posiadających kalenice”.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla planowanego budynku informuję, że w sporządzonym projekcie decyzji - warunki w zakresie wymaganej ilości miejsc postojowych zostały określone na podstawie zapisów uchwały nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustalając na terenie zamierzenia inwestycyjnego na działce nr 307/17 obr. 14 Krowodrza liczbę miejsc postojowych wg wskaźników: 0,5-1 miejsca/1 mieszkanie; 10-20 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni sprzedaży; dla innych usług 5-10 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.

Dla nieruchomości będącej przedmiotem zainteresowania Pana Radnego, tj. działki nr 307/17 obr. 14 Krowodrza (która powstała z podziału działki nr 307/10 obr. 14 Krowodrza), zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

1. decyzja nr AU-2/7331/2031/09 z dnia 8 lipca 2009 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku biurowego z garażem podziemnym, częścią handlowo-usługową na dz. nr 307/10 obr. 14 Krowodrza wraz z wjazdami na działkę 307/10 z dz. nr 392/6, 394 i 307/11 obr. 14 Krowodrza z infrastrukturą techniczną na działkach 307/10, 307/11, 392/6, 394 obr. 14 Krowodrza przy ul. Komorowskiego / Senatorskiej w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-3.7331-222/08);
2. decyzja nr AU-2/6730.2/678/2013 z dnia 22 marca 2013 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce nr 307/10 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz przebudowa istniejącego zjazdu z działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza, budowa chodnika na części działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza oraz budowa infrastruktury technicznej na działkach nr 394, 392/6, 307/10 obr. 14 Krowodrza”* (sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1504.2012.PFR);
3. decyzja nr AU-2/6730.2/679/2013 z dnia 22 marca 2013 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce nr 307/10 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz przebudowa istniejącego zjazdu z działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza, budowa chodnika na części działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza oraz budowa infrastruktury technicznej na działkach nr 394, 392/6, 307/10 obr. 14 Krowodrza”* (sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1505.2012.PFR).

Teren, o którym mowa w interpelacji Pana Radnego nie jest objęty granicami żadnego obowiązującego ani sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wytycznymi wynikającymi z obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (w brzmieniu ustalonym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) wskazany w interpelacji obszar znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW. Dla tej grupy terenów dokument *Studium* wyznacza następujące podstawowe ustalenia:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m. in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).*

Funkcja dopuszczalna - *Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.*

Według obowiązującego Studium, teren stanowiący przedmiot niniejszej interpelacji położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 6 pod nazwą *Otoczenie Błot*. W obrębie tej jednostki urbanistycznej wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wynosi do 20 m. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%.

Rada Miasta Krakowa podjęta w dniu 27 marca 2019 r. uchwałę nr XII/207/19 w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwie Zwierzynieckie”. Zgodnie z terminem wskazanym w tej uchwale, Prezydent Miasta Krakowa przedłoży Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwie Zwierzynieckie” do dnia 27 września 2019 r.

Uprzejmie informuję, że ewentualne zawieszenie omówionego na wstępie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwe jest jedynie do dnia 20 czerwca 2019 r. Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa