PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.652.2024

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej zabudowy przy ul. Sobieskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 października 2024 r., uprzejmie informuję.

W dniu 29 maja 2024 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Przebudowa budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania i nadbudowa z rozbudową o część mieszkalną wielorodzinną z lokalem usługowym w części podziemnej i miejscami postojowymi w obrębie parteru oraz przebudowa istniejącego garażu z zachowaniem jego parametrów wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz rozbiórką istniejących obiektów budowlanych na dz. nr 45/2, 121, 122 obr. 59 Śródmieście ul. Jana III Sobieskiego* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.111.2024.GGO).

Z uwagi na fakt, iż złożony wniosek nie był kompletny pod względem formalnym, pismem z 14 czerwca 2024 r. wezwano pełnomocnika inwestora do uzupełnienia braków formalnych złożonego wniosku wyznaczając termin na ich uzupełnienie - tj. 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Braki formalne zostały uzupełnione pismem z 1 lipca 2024 r. Po weryfikacji złożonych uzupełnień stwierdzono, że wniosek jest kompletny pod względem formalnym i pismem z 22 lipca 2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Po zweryfikowaniu przedłożonego projektu architektoniczno–budowlanego i projektu zagospodarowania terenu stwierdzono, iż zawarte są w nich nieprawidłowości. Wobec powyższego postanowieniem z 22 lipca 2024 r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno–budowalnym i dostarczenia niezbędnych dokumentów w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Postanowieniem z 23 sierpnia 2024 r. po rozpoznaniu wniosku inwestora zmieniono postanowienie z dnia 22 lipca 2024 r. w zakresie terminu wykonania postanowienia i wskazano nowy termin jego wykonania, tj. do 4 listopada 2024 r.

Postanowieniem z 26 września 2024 r. zmieniono i uzupełniono postanowienie z 22 lipca 2024 r. (zmienione postanowieniem z 23 sierpnia 2024 r.) w ten sposób, iż zobowiązano inwestora do przedstawienia stanu istniejącego budynku gospodarczego objętego wnioskiem, jak również wyników ekspertyzy technicznej dla tego budynku oraz wpływ projektowanego zamierzenia budowlanego na istniejący budynek sąsiedni w granicy przy ul. Sobieskiego 16C.

Postanowieniem z dnia 23 października 2024 r. na wniosek inwestora zmieniono termin wykonania postanowienia z 22 lipca 2024 r.(zmienionego postanowieniem z 23 sierpnia 2024 r.

oraz postanowieniem z 26 września 2024 r.). Termin na uzupełnienie dokumentacji oraz usunięcie nieprawidłowości wyznaczono na 20 grudnia 2024 r.

Nadmieniam, że ocena projektowanej inwestycji pod kątem zgodności z przepisami prawa nastąpi po uzupełnieniu przez inwestora wszystkich braków projektowych. Reasumując, na tym etapie postępowania nie można jeszcze przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Decyzja dla omawianej inwestycji zostanie wydana po zakończeniu toczącego się postępowania administracyjnego.

Odnosząc się do wątpliwości Pana Radnego dotyczących usytuowania budynku w granicy działki wyjaśniam, iż zgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość. Zgodnie natomiast z § 12 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273 ww. rozporządzenia, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piasek" dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Zgodnie § 7 ust. 1 pkt 5 ww. planu dopuszcza się lokalizację nowych budynków i rozbudowywanych części istniejących budynków wyłącznie w obrębie stref uzupełnienia zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6 i ust. 2 pkt 2.

Przedmiotowy budynek objęty wnioskiem znajduje się w strefie uzupełnienia zabudowy, czyli ww. plan miejscowy dopuszcza taką możliwość.

Odnosząc się do ścisłej ochrony konserwatorskiej tego obszaru wyjaśniam, iż inwestor uzyskał decyzją Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 29 marca 2024 r. (znak: ZN-1.5142.161.2024.PB) pozwolenie konserwatorskie dla planowanej inwestycji uwzględniające historyczny charakter terenu oraz uzgodnił przedłożony projekt architektoniczno–budowlany.

Odnosząc się do liczby miejsc postojowych uprzejmie informuję, że w projektowanym budynku przewidziano 14 mieszkań. Zgodnie z § 13 ust. 8 obowiązującego na tym terenie miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piasek" wymagana ilość miejsc postojowych na ww. liczbę mieszkań wynosi 7 (14x0,5). W projektowanym budynku znajduje się jeden lokal usługowy, dla którego zaprojektowano 1 miejsce postojowe. Zatem łączna liczba wymaganych i zaprojektowanych miejsc postojowych wynosi 8.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2024-11-05 10:11

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - Powiat Grodzki
4. Miejski Konserwator Zabytków w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa