PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.425.2024 Kraków, 5.09.2024 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie budowy hotelu przy ul. Zakopiańskiej przy skrzyżowaniu z ul. Armatury, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 29 sierpnia 2024 r., uprzejmie informuję.

W dniu 13 marca 2020 r. wydana została decyzja nr 459/6740.1/2020 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku biurowo-handlowo-usługowego (usługa hotelarska) wraz z zagospodarowaniem terenu i budową garażu podziemnego, miejsc postojowych naziemnych na dz. nr 2/33 obr. 45 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej w Krakowie, wraz z: instalacją kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, instalacją kanalizacji sanitarnej, instalacją oświetlenia zewnętrznego, instalacją elektryczną oraz gazową na terenie inwestycji; instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., ogrzewczymi, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, kotłownią, elektryczną, teletechniczną oraz gazową; budową drogi wewnętrznej na dz. nr 2/33 obr. 45 Podgórze; rampą zjazdową zadaszoną, jednopasmową do garażu podziemnego na dz. nr 2/33 obr. 45 Podgórze; dojściami pieszymi do budynku na dz. nr 2/33 obr. 45 Podgórze (znak: AU-01-5.6740.1.615.2018.KBO).* Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 5 listopada 2020 r., znak: WI-I.7840.5.37.2020.DA wydaną w postępowaniu odwoławczym przedmiotowa decyzja pozwolenia na budowę została utrzymana w mocy.

W dniu 22 lipca 2022 r. wydana została decyzja nr 906/6740.1/2022 (znak: AU-01-5.6740.1.609.2022.KGR) zmieniająca decyzję pozwolenia na budowę nr 459/6740.1/2020 z dnia 13 marca 2020 r. oraz zatwierdzająca projekt budowlany zamienny w zakresie:

- zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, dotyczących liczby kondygnacji: zmiana liczby kondygnacji nadziemnych (w pierwotnym projekcie 9, w projekcie zamiennym 10, wynikająca ze zmiany wysokości kondygnacji, w taki sposób, aby nie wykraczać poza obrys budynku pierwotnie zatwierdzonego); zmiana liczby kondygnacji podziemnych (w pierwotnym projekcie 1, w projekcie zamiennym 3);

- zmiany wskaźników zagospodarowania terenu: zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 44,31% (w projekcie pierwotnym 46,99%); zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 12,86% (w projekcie pierwotnym 14,95%);
- zmiany wskaźnika liczby miejsc postojowych (z 20 miejsc postojowych w garażu podziemnym przewidzianych w projekcie pierwotnym na 108 w projekcie zamiennym, liczba miejsc postojowych naziemnych: 5 - bez zmian)

Decyzja pozwolenia na budowę nr 459/6740.1/2020 z dnia 13 marca 2020 r. jak i decyzja zamienna nr 906/6740.1/2022 z dnia 22 lipca 2022 r. wydane zostały na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/2369/2015 z dnia 11 grudnia 2015 r. znak: AU-02-5.6730.2.1416.2014.MTR i były zgodne z ustaleniami ww. decyzji lokalizacyjnej. z przedmiotowej decyzji WZ wynika, żę wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznaczony został na poziomie od 40 do 47%, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji ustalono w wysokości minimum 5%.

Jak wynika z warunków zabudowy stanowiących załącznik nr 1 do decyzji nr AU-2/6730.2/2369/2015 z dnia 11 grudnia 2015 r. wysokość górnej elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki została ustalona na poziomie od 25 do 30 m. Wysokość tę wyznaczono zgodnie z § 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* (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.)

W myśl § 7 ww. rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym na dzień wydawania ww. decyzji WZ:

1. *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*
2. *Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*
3. *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.*
4. *Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy wymaga m.in. uprzedniego sporządzenia analizy funkcji i cech zabudowy otaczającej teren zamierzonej inwestycji oraz sporządzenia projektu takiej decyzji przez osobę do tego uprawnioną, co stanowi gwarancję odpowiedniego poziomu merytorycznego projektu decyzji, koniecznego dla utrzymania ładu przestrzennego na obszarze pozbawionym planu miejscowego.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeprowadzana jest na obszarze analizowanym, który wyznaczany był w dacie wydawania przedmiotowej decyzji WZ wokół działki budowlanej.

Zasady ustalania obszaru analizowanego określały przepisy ówcześnie obowiązującego 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*. Zgodnie z jego § 3, w celu ustalenia wymagań dla nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy - obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Jednym z nich jest wymóg, by co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Jak wskazano w wynikach analizy urbanistyczno-architektonicznej stanowiących załącznik nr 3 do decyzji nr AU-2/6730.2/2369/2015 teren analizy obejmował swym zasięgiem duży obszar o powierzchni ok. 350 000 m^2, w którym to obszarze znajdowały się budynki o zróżnicowanych wysokościach elewacji frontowych od ok. 2,5-3 m (budynki gospodarcze przy domach jednorodzinnych, kioski handlowe) do ok. 25 m (attyka na działce nr 1/111 budynek hotelu).

W zakresie wysokości w wynikach analizy zapisano m.in., że „nowa zabudowa winna kontynuować tzw. obudowę ulicy Zakopiańskiej możliwie jak najwyższymi budynkami usługowymi (…) umożliwiającymi podkreślenie jej ważnego i reprezentacyjnego charakteru".

Wysokość budynku biurowo-handlowo-usługowego ustalono na poziomie od 25 m (mając na uwadze wysokość budynku hotelu położonego w terenie analizowanym na działce nr 1/111 obr. 44 Podgórze, całkowitą wysokość budynku na działce nr 1/111, 1/6 obr. 45 Podgórze, wynoszącego od strony zachodniej ok. 22 m, od strony wschodniej ok. 25 m) do 30 m (mając na uwadze kształtowanie tzw. obudowy ulicy Zakopiańskiej na odcinku „budynek siedziby ZUS, na dz. nr 1/111,1/6 - budynek kościoła, uwzględniającej ukształtowanie terenu i położenie terenu inwestycji ok. 22 m poniżej poziomu terenu tzw. Góry Borkowskiej, na której zlokalizowany jest ww. kościół a także mając na uwadze zaobserwowane miejscowe podwyższenia) oraz uwzględniając konieczność zrealizowania pomieszczeń technicznych i urządzeń na dachu. Określono także nieprzekraczalną wysokość bezwzględną = 225 m n.p.m.

Obowiązki organu w zakresie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK realizowane były wspólnie przez pracowników tego Wydziału oraz Członków Zespołu Urbanistycznego (powołanego zarządzeniem nr 3645/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2014 r. ze zm.).

Członkami Zespołu były osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ww. ustawy, a więc osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia powinny były być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie były to osoby będące pracownikami organu. Do zakresu działań Zespołu Urbanistycznego, w myśl ww. zarządzenia, należała akceptacja lub formułowanie zaleceń i uwag do opracowywanych w Wydziale Architektury i Urbanistyki analiz urbanistyczno-architektonicznych. Zespół Urbanistyczny w ramach sporządzanej analizy, formułował wskazania mające wpływ na jej wynik. W skład Zespołu Urbanistycznego w ówczesnym czasie wchodzili m.in. Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa, Główny Architekt Miasta, Dyrektor i Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki , Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego.

Informuję, że projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji został opracowany na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej z uwzględnieniem stanowiska ww. Zespołu Urbanistycznego.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

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