PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.534.2024 Kraków, 9.10.2024 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie inwestycji planowanej na terenie dawnego centrum handlowego Plaza, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 26 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1, 3 i 4.

Decyzją nr 253/6740.1/2024 z dnia 22 marca 2024 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Przebudowa garażu podziemnego otwartego, rozumiana jako wykorzystanie elementów istniejących takich, jak ściana oporowa, fundamenty; z budową budynku biurowo-usługowego składającego się z dwóch segmentów, a także wiat parkingowych, instalacji zewnętrznych, instalacji wewnętrznych oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na działkach nr 48/30, 53/8, 48/22, 52/8 obr. 16 jedn. ewid. Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.97.2023.SLE). Następnie decyzją nr 259/6740.1/2024 z dnia 25 marca 2024 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Przebudowa garażu podziemnego otwartego, rozumiana jako wykorzystanie elementów istniejących takich, jak ściana oporowa i fundamenty; z budową budynku stałego składającego się z trzech segmentów, w którym świadczone są usługi hotelarskie oraz inne usługi, a także wiat rowerowo-śmietnikowych, ścian oporowych, instalacji wewnętrznych, instalacji zewnętrznych oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na działce nr 48/30 obr. 16 jedn. ewid. Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.101.2023.SLE). Zakres przedmiotowych inwestycji nie pokrywa się. Działka nr 48/30 obr. 16 Śródmieście jest wprawdzie objęta zakresem obu pozwoleń na budowę, ale jedno z nich zatwierdza tam tylko i wyłącznie elementy infrastruktury, nie ma zatem kolizji pozwoleń na budowę.

Powyższe zamierzenia budowlane zostały zlokalizowane na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Staw Dąbski” w Krakowie, przyjętego uchwałą nr LIX/1286/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako UC.1 - tereny zabudowy usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Staw Dąbski" ustala wymagania dotyczące ochrony środowiska i przyrody. W § 8 ust. 2 ww. planu wskazano, że *„W terenie WS.1 występują siedliska chronionych gatunków zwierząt, które należy uwzględnić przy realizacji zagospodarowania"*. Projektant wyjaśnił, że obszar inwestycji nie obejmuje swym zasięgiem terenu WS.1 oraz wskazał na brak istniejących przepustów dla zwierząt kolidujących z przedmiotową inwestycją.

Dla przedmiotowej inwestycji 29 grudnia 2022 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: WS-04.6220.93.2022.LP), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn. *„Zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą w ramach inwestycji pn. Przebudowa garażu podziemnego otwartego z budową zespołu składającego się z budynku biurowo-usługowego i budynku hotelowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 48/30, 53/8,48/22, 52/8,49/24,48/44, 48/46,48/48,48/50 obr. 16 Śródmieście przy Al. Pokoju w Krakowie oraz dodatkowo infrastrukturą techniczną na działkach nr 41/26,41/27,41/28,41/29, 41/86, 41/87, 48/43, 48/44, 48/46, 48/48, 48/50, 53/13, 53/25, 54/3, 242/29 obr. 16, nr 301/29 obr. 53 Nowa Huta"* (zmieniona decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 października 2023 r., znak: WS-04.6220.41.2023.LP).

W treści ww. decyzji określono warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które zostały uwzględnione w decyzjach pozwolenia na budowę nr 253/6740.1/2024 oraz nr 259/6740.1/2024 poprzez nałożenie na inwestora obowiązku zachowania następujących warunków:

- *W celu zmniejszenia uciążliwości hałasu powstającego w trakcie realizacji przedsięwzięcia, prace budowlane prowadzone z wykorzystaniem maszyn generujących nadmierny hałas, należy wykonywać w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00 - 22.00.*
- *Przy wysokim stanie wód podziemnych aluwialnego poziomu wodonośnego, tj. dla Hla > 197.7 m n. p. m.:*
  - *prace fundamentowe należy wykonać w technologii, eliminującej podczas odwodnienia powstawanie zjawiska leja depresji na terenie poza przegrodą przeciwfiltracyjną,*
  - *wszystkie zdarzenia i okoliczności związane z odwodnieniem mające znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonania budowy, w tym dotyczące terminów montażu i demontażu urządzeń odwadniających należy rejestrować w dzienniku budowy,*
  - *dla potrzeb prowadzenia prac związanych z odwodnieniem wykopów należy wykonać piezometry kontrolne dla monitorowania szczelności zastosowanej przegrody przeciwfiltracyjnej,*
  - *w przypadku odwodnienia budowlanego wynikającego ze sporządzonego do projektu budowlanego projektu odwodnień po upływie czasu trwania odwodnienia dalsza kontynuacja odwodnienia wymaga oceny możliwości wystąpienia zagrożeń i podjęcia koniecznych działań w celu ich eliminacji.*
- *Prowadzić należy monitoring hydrogeologiczny obejmujący stan wód w piezometrach, zlokalizowanych na terenie przedsięwzięcia, stan wód w Stawie Dąbskim, a także podstawowe wskaźniki jakości wody w Stawie Dąbskim - przewodność elektrolityczną właściwą PEW i odczyn pH. W przypadku zaobserwowanych niepokojących następstw - obniżenie się poziomu wody lub przenikanie zanieczyszczeń, prace należy wstrzymać i podjąć działania mające na celu likwidację ww. oddziaływań.*
- *Wody pochodzące z odwodnienia wykopów należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji opadowej na warunkach ustalonych z jej administratorem. Dopuszcza się odprowadzanie wód*

z wykopów do Stawu Dąbskiego pod warunkiem ich wcześniejszego podczyszczenia w zakresie zawiesiny.

- *Zaplecze budowy, miejsca postojowe maszyn i urządzeń, miejsca magazynowania materiałów budowlanych oraz przebieg prac budowlanych należy zorganizować w sposób minimalizujący możliwość zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, w tym m.in.:*
  - *w celu zabezpieczenia wód Stawu Dąbskiego przed zanieczyszczeniem podczas prowadzenia prac budowlanych należy wykonać szczelne ogrodzenia terenu budowy od strony akwenu, uniemożliwiając tym samym mechaniczne zanieczyszczenie jego wód,*
  - *należy stosować nowoczesny i sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy,*
  - *należy zabezpieczyć odpowiednie ilości sorbentów przeznaczonych do zbierania rozlewów w celu neutralizacji możliwych wycieków substancji niebezpiecznych, w tym ropopochodnych,*
  - *w sytuacji wystąpienia awarii, wskutek której grunt zostanie zanieczyszczony, należy niezwłocznie usunąć zanieczyszczone warstwy ziemi i przekazać specjalistycznej firmie posiadającej stosowne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,*
  - *podczas prowadzenia prac należy ograniczać pylenie poprzez m.in. zraszanie na etapie wyburzeń, zraszanie dróg dojazdowych w okresach suchych, magazynowanie odpadów sypkich w sposób zabezpieczający przed ich rozwiewaniem.*
- *Odpady na etapie budowy inwestycji należy selektywnie magazynować w wyznaczonym miejscu na placu budowy, w sposób zabezpieczający środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem.*
- *Ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty.*
- *Należy zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość drzew i krzewów, przy czym drzewa oraz krzewy, które należy zachować, zostaną wskazane w stosownych decyzjach na późniejszym etapie procesu inwestycyjnego w szczególności w ewentualnych decyzjach w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów.*
- *Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:*
  - *należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzcinowych,*
  - *wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,*
  - *zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem statyki drzewa,*
  - *w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego,*
  - *po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.*
- *Zakazuje się składowania materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew.*
- *W przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych w zasięgu systemu korzeniowego drzew, prace należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej wiedzę z zakresu dendrologii popartą stosownym certyfikatem (np. Inspektora Nadzoru Terenów Zieleni, Certyfikowanego Inspektora Drzew, Inspektora Nadzoru Polskiego Towarzystwa Chirurgów Drzew, itp.);*

- *Prace związane z wycinką drzew i karczowaniem krzewów należy prowadzić poza okresem lęgowym oznaczonym indywidualnie dla poszczególnych gatunków ptaków, który dla większości gatunków ma miejsce w okresie od 16 października do końca lutego. Realizację i eksploatację przedsięwzięcia należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów o ochronie gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;*
- *Na terenie inwestycji należy dokonać nasadzeń zastępczych w ilości co najmniej 1:1 za wycięte drzewa z wykorzystaniem gatunków rodzimych. Szczegółowe warunki rekompensaty zostaną określone w zezwoleniu na usunięcie drzew.*
- *W trakcie prac nie dopuszczać do utworzenia oraz niezwłocznie likwidować powstające lub powstałe zastoiska wodne, które mogą być zajmowane przez pojedyncze osobniki płazów, a w okresie od końca lutego do połowy maja mogą stanowić ich miejsca rozrodu.*
- *Wszystkie gatunki małych zwierząt (w szczególności chronionych - płazów, gadów, drobnych ssaków), w każdym stadium rozwojowym stwierdzone na terenie prowadzonych robót winny być odłowione i przemieszczone poza teren realizacji przedsięwzięcia do najbliższych miejsc uwzględniających bieżące potrzeby siedliskowe poszczególnych gatunków.*
- *Zapotrzebowanie na wodę należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej.*
- *Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe, a także ścieki pochodzące z posadzek garaży podziemnych należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.*
- *Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenu przedsięwzięcia należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji opadowej na warunkach ustalonych z jej administratorem, po wcześniejszym ich zretencjonowaniu.*
- *Należy uzbroić teren w układ retencyjny o łącznej pojemności nie mniejszej niż 1017,8 m^3, umożliwiający retencjonowanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do odbiornika.*
- *Retencjonowane wody w pierwszej kolejności należy zagospodarować na cele gospodarcze, a dopiero ich nadmiar odprowadzić do kanalizacji opadowej z zastosowaniem regulatora przepływu.*
- *Wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do układu retencyjnego należy podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.*
- *Urządzenie oczyszczające wody opadowe i roztopowe należy okresowo poddawać czyszczeniu, a zgromadzone odpady usuwać i przekazywać specjalistycznym firmom do unieszkodliwienia.*
- *Dach budynku należy zaprojektować jako tzw. „dach zielony”.*

Ad 2.

Od kilku lat firma Strabag Sp. z o.o. prowadzi w rejonie użytku ekologicznego Staw Dąbski monitoring zwierciadła wód podziemnych, na podstawie regularnych pomiarów wykonywanych w oparciu o otwory obserwacyjne (piezometry) zlokalizowane w sąsiedztwie Stawu Dąbskiego. Dodatkowo, na zlecenie ww. podmiotu, poziom wody w stawie jest również systematycznie monitorowany przy użyciu łat wodowskazowych znajdujących się w stawie.

Niezależnie od powyższego informuję, że 29 grudnia 2022 r. została wydana:

- decyzja Prezydenta Miasta Krakowa o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: WS-04.6220.77.2023.LP) dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn. „Zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą w ramach inwestycji pn. Przebudowa garażu podziemnego otwartego z budową zespołu biurowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 48/30, 53/8, 48/22, 52/8, 49/24, 48/44, 48/46, 48/48, 48/50 obr. 16 Śródmieście przy Al. Pokoju w Krakowie oraz dodatkowo infrastrukturą techniczną na działkach

nr 41/26, 41/27, 41/28, 41/29, 41/86, 41/87, 48/43, 48/44, 48/46, 48/48, 48/50, 53/13, 53/25, 54/3, 242/29 obr. 16 Śródmieście, nr 301/29 obr. 53 Nowa Huta"
oraz

- decyzja Prezydenta Miasta Krakowa o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: WS-04.6220.93.2022.LP) dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn. „Zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą w ramach inwestycji pn. Przebudowa garażu podziemnego otwartego z budową zespołu składającego się z budynku biurowo-usługowego i budynku hotelowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 48/30, 53/8, 48/22, 52/8, 49/24, 48/44, 48/46, 48/48, 48/50 obr. 16 Śródmieście przy Al. Pokoju w Krakowie oraz dodatkowo infrastrukturą techniczną na działkach nr 41/26, 41/27, 41/28, 41/29, 41/86, 41/87, 48/43, 48/44, 48/46, 48/48, 48/50, 53/13, 53/25, 54/3, 242/29 obr. 16, nr 301/29 obr. 53 Nowa Huta", która została następnie zmieniona decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 października 2023 r. (znak: WS-04.6220.41.2023.LP).

W przedmiotowych decyzjach zawarto warunki realizacji przedsięwzięcia mającego powstać na terenie dawnego centrum handlowego Plaza, których celem jest zabezpieczenie wód Stawu Dąbskiego przed negatywnym oddziaływaniem prac budowlanych wykonywanych na potrzeby realizacji zamierzonej inwestycji.

Należy podkreślić, że ze względu na trwające wokół użytku ekologicznego inwestycje, Staw Dąbski jest monitorowany przez pracowników Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, w tym łamania zakazów obowiązujących w stosunku do ww. użytku ekologicznego, są one zgłaszane do odpowiednich organów (m.in. Policji czy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

W opinii geotechnicznej i informacji o sposobie posadowienia obiektu budowlanego zawartej w projektach architektoniczno-budowlanych, o których mowa powyżej, zawarto informację, że na podstawie wyników obliczeń hydrogeologicznych oraz przeprowadzonej oceny oddziaływania, nie przewiduje się wpływu projektowanych robót odwodnieniowych na środowisko gruntowo-wodne. Przedłożono także zaświadczenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 16 października 2023 r. o braku sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru wykonania urządzeń odwadniających obiekty budowlane, o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem oraz do zgłoszenia odprowadzenia wód z wykopów budowlanych dla przedmiotowej inwestycji.

Projektant po wezwaniu do złożenia wyjaśnień wskazał także, że żadne z przesłanek art. 389 i art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) nie dotyczą przedmiotowej inwestycji i robót realizacyjnych z nią związanych, zatem nie jest wymagane sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej.

Jednocześnie informuję, że kontrola decyzji o pozwoleniu na budowę, jako decyzji administracyjnych przeprowadzana jest co do zasady przez właściwy organ w postępowaniu odwoławczym lub przez sąd administracyjny w postępowaniu sądowoadministracyjnym w przypadku złożenia skargi na ostateczną decyzję administracyjną.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany wydaną decyzją od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia, o ile ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) nie stanowi inaczej i co do zasady nie ma możliwości samodzielnego jej wzruszenia wyjąwszy jej uchylenie lub zmianę w trybie samokontroli zgodnie z art. 132 ww. ustawy, tj. wyłącznie w sytuacji wniesienia przez stronę odwołania od decyzji nieostatecznej zasługującego w całości na uwzględnienie przy jednoczesnej zgodzie pozostałych stron postępowania lub w przypadku wznowienia

postępowania, w razie spełnienia którejś z enumeratywnie wymienionych w art. 145-145b k.p.a. przesłanek, o ile był organem orzekającym w ostatniej instancji. Natomiast zgodnie z art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) kontrolę działalności organów administracji architektoniczno-budowlanej wykonują Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, który wykonuje tę kontrolę w stosunku do starosty.

Wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej stanowi wyjątek od ogólnej zasady trwałości decyzji wyrażonej w art. 16 k.p.a. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych.

Mając powyższe na uwadze, osoba zainteresowana może złożyć wniosek o stwierdzenie nieważności wskazanej decyzji o pozwoleniu na budowę do Wojewody Małopolskiego, jeżeli jej zdaniem decyzja narusza prawo z przyczyn wymienionych w art. 156 k.p.a.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

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