PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.480.2024 Kraków, 18.09.2024 r.

Pan
Jakub Kosek
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie intensywnej zabudowy na ul. ks. Truszkowskiego, przekazaną 10 września 2024 r., uprzejmie informuję:

Teren wskazany w interpelacji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe –Tetmajera" zatwierdzonego uchwałą nr LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2012 r., poz. 5554). Zapisy obowiązującego planu miejscowego zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=53703.

Ad 1.

Decyzją nr 343/6740.1/2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z drogą wewnętrzną, garażami wbudowanymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., co, cwu, gazową, wentyl. mechanicznej, elektryczną, wraz z budową instalacji wewnętrznych prowadzonych na zewnątrz: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej ze zbiornikami, gazowej i oświetlenia terenu wraz z instalacjami nn i teletechniczną na działkach nr 77, 85 obr. 40 jedn. ewid. Krowodrza, przy ul. Ks. Stanisława Truszkowskiego w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.280.2023.MMI). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 17 maja 2024 r.

Jak wynika z zawartości projektu budowlanego zatwierdzonego ww. decyzją o pozwoleniu na budowę, projekt zagospodarowania terenu, a jednocześnie zakres wniosku obejmuje działki nr: 77, 85 obręb 40 Krowodrza. Zgodnie z zapisami miejscowego planu obszar ten posiada oznaczenie MN.2.2 – teren zabudowy jednorodzinnej.

Odnosząc się do zgodności projektu budowlanego z zapisami miejscowego planu przedstawiam zestawienie porównawcze najważniejszych aspektów planistycznych:

Zgodnie z zapisami miejscowego planu dla terenu MN.2.2 ustalono:

- ilość miejsc postojowych – 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 dom,
- zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 60%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30%,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – max. 10 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących – max. 4,5 m,
- kąt połaci dachowych - od 25° do 45° z doświetleniem poprzez lukarny lub okna połaciowe.

Zgodnie z projektem budowlanym zaprojektowano:

- ilość miejsc postojowych – 3 miejsca postojowe w garażu podziemnym na każdy dom, co jest zgodne z zapisami planu miejscowego,
- zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym – zaprojektowano 12 budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (5 zespołów w odległościach 3,4 m od siebie oraz 1 zespół w ustawieniu odwróconym o 90 stopni w odległości 5,45 m), co jest zgodne z zapisami planu miejscowego,
- wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – zaprojektowano 61,45%, w tym nieznaczną część tej powierzchni zaprojektowano jako dachy zielone nad garażami 65,89 m^2), co jest zgodne z zapisami planu miejscowego,
- wskaźnik powierzchni zabudowy – zaprojektowano 23,33%, co jest zgodne z zapisami planu miejscowego,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – zaprojektowano 9,75 m i 10 m, co jest zgodne z zapisami planu miejscowego,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących – nie zaprojektowano takich obiektów,
- kąt połaci dachowych – zaprojektowano 25°, co jest zgodne z zapisami planu miejscowego.

W zakresie zachowania odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej projekt budowlany zawiera szczegółowe wyliczenie powierzchni projektowanych jako teren rodzimy oraz jako stropodachy zielone. Powyższe rozwiązanie spełnia przepisy prawa względem zachowania zgodności z definicją terenu biologicznie czynnego.

W zakresie zaopatrzenia w media zaprojektowano zasilanie o istniejące i rozbudowywane sieci:

- sieć wodociągowa, rozbudowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa,
- odprowadzenie wód opadowych: poprzez instalację kanalizacji opadowej do szczelnych zbiorników na wody opadowe, jako rozwiązanie docelowe podłączenie do wykonywanej kanalizacji opadowej w ul. ks. Truszkowskiego,
- sieć gazowa, dostawca wykonuje projekt i rozbudowę sieci gazowej,
- sieć energetyczna, dostawca projektuje i wykonuje sieć we własnym zakresie.

Układ komunikacyjny zaprojektowano od ul. ks. Truszkowskiego w oparciu o umowę o zastępstwo inwestycyjne dla realizacji inwestycji ZRID (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej). Do akt sprawy przedłożono:

- uzgodnienie Zarządu Dróg Miasta Krakowa w zakresie zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (na podstawie art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* – tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.),
- uzgodnienie projektu branży drogowej dla rozbudowy drogi wewnętrznej.

Powyższe dokumenty, na podstawie porozumienia organów administracji, są wystarczające do wydania decyzji pozwolenia na budowę dla obiektów kubaturowych. Ponadto do akt sprawy przedłożono pozytywną opinię Zespołu Parków Krajobrazowych dla przedmiotowej inwestycji oraz ostateczne decyzje administracyjne w zakresie pozwolenia na wycinkę zieleni kolidującej z projektowaną inwestycją. Powyższe dokumenty zostały przywołane w treści wydanej decyzji pozwolenia na budowę.

Projektowana inwestycja przewiduje zewnętrzne klatki schodowe obsługujące budynki. Takie rozwiązanie projektowe może budzić kontrowersje strony społecznej, niemniej nie jest sprzeczne z przepisami prawa. W takim rozwiązaniu organ dokonuje sprawdzenia, aby powierzchnia schodów zewnętrznych nie była wliczona do powierzchni biologicznie czynnej, gdyż powstanie schodów zewnętrznych zaburza możliwość naturalnej wegetacji roślin pod taką komunikacją. Projekt zawiera również zaprojektowane schody terenowe prowadzące do odrębnych klatek schodowych budynków. Projektowane schody zewnętrzne mogą być odbierane społecznie jako połączenie budynków. W tym zakresie wyjaśnia się, że schody zaprojektowano jako odrębne dla każdego budynku.

Nadmieniam, że projekt budowlany został opracowany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Do akt przedmiotowej sprawy dołączono oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Decyzja pozwolenia na budowę nie sankcjonuje podziału nieruchomości, a projekt budowlany został sporządzony na zastanej sytuacji podziału działek geodezyjnych.

Mając na uwadze powyższe decyzja o pozwoleniu na budowę nr 343/6740.1/2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r. (znak: AU-01-1.6740.1.280.2023.MMI) została wydana prawidłowo, a projekt budowlany zweryfikowano względem spełnienia przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2.

Prezydent Miasta Krakowa zlecił Wydziałowi Architektury i Urbanistyki UMK przygotowanie szczegółowego raportu dotyczącego decyzji pozwoleń na budowę wydanych dla realizacji zespołów zabudowy jednorodzinnej przy ul. ks. Truszkowskiego w Krakowie.

Sporządzona w raporcie analiza akt poszczególnych spraw wykazała, że postępowania poprzedzające wydanie omawianych w raporcie decyzji pozwoleń na budowę przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zgodność z zapisami planu miejscowego została sprawdzona i potwierdzona. 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 sądowo-administracyjnym 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* (tekst jednolity: 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.

Zgodnie z art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. 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 *Kodeksu postepowania admiracyjnego*. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych.

Mając na uwadze powyższe 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 *Kodeksu postepowania admiracyjnego*.

W wyniku kwerendy dostępnych rejestrów nie odnotowano wpływu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki zawiadomienia inwestora o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dla inwestycji pn. *Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (...)* (decyzja pozwolenia na budowę nr 343/6740.1/2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r., znak: AU-01-1.6740.1.280.2023.MMI).

Upoważnieni inspektorzy przeprowadzili również niezwłocznie, tj. 10 września 2024 r. czynności kontrolne w terenie i w ich wyniku nie stwierdzono rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych związanych z ww. zamierzeniem budowlanym.

Ad 3.

Kwerenda dostępnych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK cyfrowych baz danych wykazała, że aktualnie nie jest prowadzone postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych przy ul. ks. Truszkowskiego w Krakowie (stan na 10 września 2024 r.).

Postępowanie administracyjne poprzedzające wydanie decyzji pozwolenia na budowę wiąże się z badaniem dokumentów formalnych składanych do wniosku, a w dalszej kolejności zgodności projektu budowlanego z obowiązującymi przepisami oraz zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym w przypadku gdy projekt zagospodarowania terenu lub projekt architektoniczno-budowlany jest niezgodny z przepisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, techniczno-budowlanymi lub wymaganiami ochrony środowiska, bądź nie zawiera wszystkich wymaganych opinii, uzgodnień i pozwoleń, wówczas organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielania pozwolenia na budowę.

Ad 4.

Zabudowa kubaturowa przy ul. ks. Truszkowskiego w Krakowie, w postępowaniach administracyjnych w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę prowadzonych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK, nie obejmowała terenów zielonych.

Jednocześnie informuję, że w dniu 19 września 2023 r. została wydana decyzja nr 33/6740.4/2023 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn. *Budowa drogi gminnej klasy technicznej D wraz ze skrzyżowaniem z ul. Tetmajera oraz rozbudowa ul. Tetmajera dla zadania: Budowa drogi gminnej klasy D z budową skrzyżowania zwykłego trójwlotowego, budowa zjazdów indywidualnych, budowa kanału technologicznego, budowa kanalizacji deszczowej, budowa oświetlenia ulicznego, rozbudowa sieci elektroenergetycznej, umocnienie rowu, rozbudowa drogi gminnej nr 603464K klasy L w m. Kraków:*

1) *między liniami rozgraniczającymi teren, w granicach projektowanego pasa drogowego drogi gminnej zgodnie z art. 11 f ust. 1 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi - przed nawiasem podano numer działki, która powstaje w wyniku zatwierdzenia podziału i jest przeznaczona pod drogę, w nawiasie podano numer działki przed podziałem): dla inwestycji pn.: „89/4 (89/1), 89/7 (89/2), 90/5, 91/5, 92/5, 94/2, 95/4 (95), 96/8 (96/3), 97/2, 97/4 (97), 99/13 (99/5), 101/2, 101/3 (101), 522,*
2) *w granicach terenu objętego obowiązkiem budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, zgodnie z art 11 f ust. 1 pkt 8 lit e ww. ustawy (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi - przed nawiasem podano numer działki, która powstaje w wyniku zatwierdzenia podziału i jest przeznaczona pod drogę, w nawiasie podano numer działki przed podziałem): 96/10 (96/3)"* (sygnatura sprawy: AU-01-6.6740.4.27.2023.APS).

Postanowieniem z 19 września 2023 r. ww. decyzji ZRID nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja ZRID stała się ostateczna 20 października 2023 r.

Projektowana droga przebiega w niewielkich fragmentach po terenach zieleni publicznej (ZP.2 na dz. nr 96/8 oraz ZP.3 na dz. nr 101/2). Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydawana jest na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 311).

W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. z 2024 r., poz. 1130) oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 278), a zatem nie badano zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją nr 408/6740.2/2023 z dnia 10 sierpnia 2023 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Rozbudowa drogi wewnętrznej ul. Ks. Stanisława Truszkowskiego w Krakowie, na dz. nr 73/3, 74/3 obr. 40 Krowodrza* (sygnatura sprawy: AU-01-6.6740.2.42.2023.MLE). Decyzja ta stała się ostateczna 2 września 2023 r.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe - Tetmajera” na fragmentach obszarów oznaczonych w planie jako KD/D.7, KD/L.2 oraz MN.3.2.

Decyzją nr 1879/6740.1/2019 z dnia 2 października 2019 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa (km 0+000 – 0+032.00) oraz przebudowa (km 0+032.00 – 0+125.91) ulicy Truszkowskiego, budowa włączenia drogi wewnętrznej - ul. Truszkowskiego do ul. Tetmajera, budowa: sieci kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, oświetlenia ulicznego, konstrukcji oporowych, przyłącza sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej; przebudowa: sieci kanalizacji sanitarnej, gazowej, wodociągowej, sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, przyłącza sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na działkach nr 522, 96/3, 523, 175/2, 176/7, 176/2, 178, 179 obr. 40 Krowodrza* (sygnatura sprawy: AU-01-6.6740.1.1472.2019.MLE). Decyzja ta stała się ostateczna 8 listopada 2019 r.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe - Tetmajera” na fragmentach obszarów oznaczonych w planie jako KD/D.3 oraz KDW.9.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - Powiat Grodzki
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa