



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4004.2018

Kraków, 24 LIP. 2018

Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji w Bronowicach Małych, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 4 lipca 2018 r., uprzejmie informuję.

Wskazany w interpelacji teren został zidentyfikowany jako działki ewidencyjne nr 178 oraz 179 obręb 40 Krowodrza, położone przy ul. ks. Truskowskiego w Krakowie. Teren inwestycji jest objęty granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Tetmajera” przyjętego uchwałą nr LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. Uchwała w sprawie ww. planu została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2012 r. poz. 5524 i obowiązuje od 7 grudnia 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN.3.5. Dla tej kategorii terenów plan miejscowy przewiduje następujące podstawowe ustalenia:

§ 18. 1. Wyznacza się **Tereny Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej** oznaczone symbolami: MN.2.1, MN.2.2, MN.2.3, MN.2.4, MN.2.5, MN.2.6, MN.2.7, MN.2.8, MN.2.9, MN.2.10, MN.2.11, MN.2.12, MN.2.13, MN.3.1, MN.3.2, MN.3.3, MN.3.4, **MN.3.5**, MN.3.6, MN.3.7, MN.3.8 przeznaczone pod zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów usług z zakresu handlu detalicznego.

3. W granicach wyznaczonych terenów w zakresie zasad zagospodarowania, ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami, o których mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 5 % powierzchni terenu inwestycji;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

3) (...)

4) (...)

5) dla terenów: (...), **MN.3.5**, (...), przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę istniejącą i projektowaną obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż: 700 m² – dla budynku wolnostojącego oraz 600 m² – dla 1 budynku w zabudowie bliźniaczej.

4. (...):

7. W granicach wyznaczonych terenów: (...), **MN.3.5**, (...), w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 60 %;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30 %;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – max. 12 m;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących – max. 4,5 m.

8. (...):

Ponadto informuję, że zgodnie z § 15 ust. 6 pkt 1) lit. a), w planie miejscowym został ustalony minimalny wskaźnik miejsc postojowych w wielkości: *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 dom*. Planowana zabudowa mieszkaniowa i jej intensywność musi być zatem zgodna z parametrami i wskaźnikami określonymi w zapisach planu miejscowego.

Pełna treść obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Tetmajera” oraz informacje na temat procedury jego sporządzania dostępne są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=53703.

Decyzją nr 481/6740.1/2018 z 15 marca 2018 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa zespołu 26-ciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z drogą wewnętrzną, z garażami wbudowanymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., co, cwu, gazową, wentyl. mechaniczną, elektryczną, wraz z budową instalacji wewnętrznych prowadzonych na zewnątrz: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej ze zbiornikami, gazowej i oświetlenia terenu oraz instalacjami elektrycznymi NN na działkach nr 178, 179 obr. 40 Krowodrza przy ul. Truskowskiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.2676.2017.MDY). Decyzja ta stała się ostateczna 20 kwietnia 2018 r. Powyższa decyzja została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 106/6740.5/2018 z 8 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.5.103.2018.MDY).

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Tetmajera” na obszarze oznaczonym w graficznym załączniku do planu, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN.3.5) przeznaczone pod zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu planuje się budowę 26-ciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o trzech kondygnacjach nadziemnych oraz jedną podziemną, gdzie przewidziano 2 miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze, w tym śmietniki.

Budynki są zaprojektowane jako jednorodzinne (dwa mieszkania na budynek) w zabudowie bliźniaczej. Oba budynki są od siebie oddylatowane na całej wysokości, w ramach „bliźniaka”, oddzielone ścianami odporności ogniowej REI 60. Budynki zostały częściowo nadwieszane wspornikowo nad projektowaną drogą wewnętrzną, tzn. kondygnacje nadziemne są nadwieszane nad chodnikiem prowadzonym wzdłuż drogi o wysięgu nadwieszenia ok. 2 m.

Do budynków, z poziomu wjazdu do garaży, projektuje się schody zewnętrzne do części mieszkalnej budynków pomiędzy poszczególnymi budynkami, jako dojście (komunikacja ogólna) o szerokości 1,2 m. Schody te mają charakter schodów terenowych a różnica wysokości w terenie powstała poprzez zagłębienie drogi wewnętrznej obsługującej garaże.

Wysokość budynków została odniesiona do najniżej położonego wejścia znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, tj. wejścia do lokalu mieszkalnego na parterze znajdującego się na poziomie terenu istniejącego a nie pogłębionego. Ponad poziom terenu istniejącego budynki wystają od 9,25 m do 10,27 m licząc do kalenicy budynku. Droga wewnętrzna powstała w wykopie odsuniętym od granicy północnej na odległość 2,3 m do 3,42 m do krawędzi wykopu. W 26 projektowanych budynkach przewidziano 52 mieszkania.

W ocenie organu administracji architektoniczno-budowlanej projekt budowlany zatwierdzony decyzją nr 481/6740.1/2018 z dnia 15 marca 2018 r. jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – Tetmajera”. Plan nie wskazuje na ograniczenia w ukształtowaniu terenu, a jedyne ograniczenie w tym zakresie wynika z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) zakaz odprowadzania wód na tereny sąsiednie.

Należy podkreślić, że Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 września 2016 r. (sygn. akt II OSK 3103/14) stwierdził, iż cytując:

1. *Odpowiedzialność za opracowanie projektu budowlanego ponosi projektant i osoby sprawdzające projekt budowlany, posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.*
2. *Organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest związany treścią wniosku inwestora o pozwolenie na budowę, załącznikami do tego wniosku, w tym przede wszystkim treścią projektu budowlanego. Przepisy art. 35 p.b. nie uprawniają organu do ingerencji w złożony projekt budowlany ani też do własnej odmiennej interpretacji, co do tego czego dotyczy projekt, innej niż to przewidział inwestor i projektant.*
3. *Wielkość budynku, ilość przewidzianych w nim pomieszczeń i ich rozkład oraz domysły, że budynek ten może w przyszłości być łatwo przekształcony w budynek mieszkalny wielorodzinny, nie stanowią kryteriów określonych w art. 35 p.b., które powinien brać pod uwagę organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*
4. *Jeżeli nie ma w prawie pozytywnym jasnych i jednoznacznych kryteriów ograniczających wielkość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oprócz tych, które wynikają z art. 3 pkt 2a p.b., nie można wprowadzać dodatkowych pozaprawnych kryteriów w konsekwencji ograniczających prawo zabudowy (art. 4 p.b.).*
5. *Zgodnie z art. 35 p.b. ocenie organu może podlegać wyłącznie projekt budowlany w kształcie i z przeznaczeniem przewidzianym przez inwestora. Organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę nie może sam, według własnego uznania zmienić kwalifikacji przeznaczenia obiektu, którego dotyczy projekt budowlany. Obowiązujące przepisy prawa nie zawierają żadnych ograniczeń w zakresie projektowania i budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych poza tymi, które wynikają z art. 3 pkt 2a p.b.*

W kwestii lokalizacji przedmiotowej inwestycji w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego uprzejmie informuję, iż projektant, do obowiązków którego, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oświadczył, że inwestycja jest zgodna z warunkami rozporządzenia Wojewody Małopolskiego nr 83/06 z dnia 17 października 2006 r. w sprawie ww. parku.

W sprawie negatywnego wpływu projektowanej inwestycji na „gospodarkę wodną sąsiednich nieruchomości” uprzejmie informuję, że teren inwestycji nie znajduje się na terenach narażonych na powodzie oraz zalewanie wodami opadowymi (zwierciadło wód podziemnych znajduje się poniżej 3,5 m p.p.t., a budynki posadowione będą powyżej poziomu wód gruntowych). Sposób odprowadzenia wód opadowych z terenu nieruchomości nie powoduje

naruszenia stanu wód na gruntach sąsiednich. Odprowadzanie wód opadowych przewidziano częściowo na teren własny działki (na co pozwala plan) oraz poprzez instalację kanalizacji deszczowej do szczelnych zbiorników na wody opadowe. Wzdłuż granicy południowej zaprojektowano korytka odwadniające, zadaniem którego jest odprowadzenie ewentualnych wód opadowych ze skarp i pochyłości terenu do kanalizacji opadowej, co zabezpiecza działki sąsiednie przed splotem na nie wód opadowych.

W zakresie obsługi komunikacyjnej omawianej inwestycji uprzejmie informuję, że projektowana jest droga dojazdowa o szerokości 3 m (z zatoką do zawracania na końcu) i dojście piesze o szerokości 2 m wzdłuż budynków, co jest zgodne z warunkami technicznymi. Północny odcinek ul. ks. Truskowskiego zostanie przebudowany zgodnie z umową podpisaną z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

W kwestii składowania odpadów uprzejmie informuję, że projektowane są śmietniki wbudowane w poziomie -1 w każdym budynku. Dodatkowo przy wjeździe na działkę projektowany jest plac na ustawianie kontenerów na śmieci w dniu wywozu.

Reasumując, w ocenie organu administracji architektoniczno-budowlanej projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe - Tetmajera”, a także wymaganiami ochrony środowiska i przepisami odrębnymi. Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projektant i sprawdzający dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, w tym, o których mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie informuję, że aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywane są wnioski mieszkańców między innymi ulicy ks. Truskowskiego o wznowienie postępowania zakończonego wydaniem decyzji pozwolenia na budowę nr 481/6740.1/2018 r. z dnia 15 marca 2018 r., jak i o wstrzymanie wykonania przedmiotowej decyzji.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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