PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.837.2019

Kraków, 26 CZE. 2019

Pan
Aleksander Miszalski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej budowy bloku przy ul. Senatorskiej w Krakowie, przekazaną przez Pana Sławomira Pietrzyka, Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa 13 czerwca 2019 r., uprzejmie informuję, że na wniosek z dnia 19 września 2018 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, wbudowanym garażem, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 307/17 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz infrastrukturą techniczną również na działkach nr 307/15, 394, 392/6 obr. 14 Krowodrza* (sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1127.2018.MCU).

W przedmiotowej sprawie został sporządzony projekt decyzji o ustaleniu warunków, w którym nie ustalono dopuszczalnej ilości kondygnacji, natomiast wyznaczono parametr wysokości elewacji frontowej zapisem:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na 17 m z tolerancją do ± 1,0 m, dopuszczając jej zwiększenie do 22 m, przy cofnięciu o minimum 3 m od elewacji budynku od strony ul. Komorowskiego, ul. Senatorskiej oraz dz. nr 307/12-13 obr. 14 Krowodrza.

W kwestii zarzutu, iż planowany budynek „zasłoni okoliczne niskie kamienice" należy nawiązać do orzecznictwa sądów administracyjnych np. do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2005 r. sygn. akt IV SA/Wa 713/05 (publ. LEX nr 190610), w uzasadnieniu którego wskazano, że problemy zaciemniania działki w wyniku zabudowy działki sąsiedniej nie mogą być przesłankami orzekania przez organy administracji w przedmiocie warunków zabudowy. Kwestie dostępu światła do zabudowań sąsiednich, z punktu widzenia minimalnych wymagań określonych normatywnie warunkami technicznymi dla budynków, są badane na etapie odrębnego postępowania administracyjnego, związanego z koniecznością uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę.

Istotą decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest przesądzenie, że we wskazanym terenie lokalizacja określonego rodzaju zabudowy stanowić będzie kontynuację lub uzupełnienie stanu istniejącego pod warunkiem zachowania wymagań określanych tą decyzją. Wymagania te pozostają w związku nie z technicznymi aspektami procesu budowlanego, lecz z ładem przestrzennym. Określają one ramy, w których zamykać się winny swoboda inwestora i mający powstać projekt budowlany. Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.). Na tym etapie decyzyjnym inwestor zobowiązany jest przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) oraz z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. kwestia ewentualnego przesłaniania obiektów istniejących na działkach sąsiednich, rozwiązania obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, zaopatrzenia inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, stanowi przedmiot rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na etapie procedowania pozwolenia na budowę możliwe będzie szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Na podstawie ww. przepisów organ udzielający pozwolenia na budowę może również zobowiązać inwestora do przedłożenia dodatkowych opinii i ekspertyz w przypadku oddziaływania zamierzenia na istniejącą zabudowę. Dotyczyć to może np. kwestii zacieniania sąsiednich budynków.

Wobec powyższego uwagi i zastrzeżenia dotyczące szczegółowych rozwiązań projektowych, w tym dotyczące zacieniania i przesłaniania, zgłoszone na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy należy uznać za przedwczesne. W przypadku, gdy zamierzona inwestycja nie spełni warunków wynikających z obowiązujących przepisów architektoniczno-budowlanych, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, np. dotyczące ochrony osób trzecich, zacieniania lub przesłaniania - przedmiotowa decyzja WZ nie będzie mieć kontynuacji w postaci pozwolenia na budowę.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla planowanego budynku informuję, że w sporządzonym projekcie decyzji - warunki w zakresie wymaganej ilości miejsc postojowych zostały określone na podstawie zapisów uchwały nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. *w sprawie przyjęcia programu obsługi parkingowej dla miasta Krakowa*, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustalając na terenie zamierzenia inwestycyjnego na działce nr 307/17 obr. 14 Krowodrza liczbę miejsc postojowych wg wskaźników: 0,5 - 1 miejsca/1 mieszkanie; 10 - 20 miejsc

postojowych/1000 m^2 powierzchni sprzedaży; dla innych usług 5 - 10 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.

W toku prowadzonego postępowania uzyskano negatywną opinię Rady Dzielnicy podjętą uchwałą nr VII/71/2019 Rady Dzielnicy VII Zwierzyniec z dnia 21 maja 2019 r. Rady Dzielnic pełnią funkcję opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi. Kwestię współpracy pomiędzy Radami Dzielnic a Wydziałem Architektury i Urbanistyki UMK prowadzącym przedmiotowe postępowania reguluje zarządzenie nr 99/2015 Prezydenta Miasta Krakowa *w sprawie wydawania opinii wewnętrznych przez Rady Dzielnic Krakowa dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalania warunków zabudowy (WZ) i ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP).*

W odniesieniu do poruszonych kwestii obniżenia jakości życia okolicznych mieszkańców w wyniku realizacji inwestycji uprzejmie informuję, że nie ma podstaw prawnych do rozpatrywania tego zagadnienia w ramach prowadzonego postępowania, gdyż obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z przepisami odrębnymi, która stanowi podstawę prawną rozpatrywania wniosku, nie przewiduje badania, bądź uzależnienia dopuszczenia realizacji inwestycji, czy też określania warunków dla nowej zabudowy wynikających z jej wpływu na komfort właścicieli działek sąsiednich.

Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym planowane inwestycje muszą być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w sytuacji braku planu – przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien uzyskać decyzję lokalizacyjną (np. decyzję o warunkach zabudowy). Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa.

Uprzejmie informuję, że dla nieruchomości będącej przedmiotem zainteresowania Pana Radnego, tj. działki nr 307/17 obr. 14 Krowodrza (która powstała z podziału działki nr 307/10 obr. 14 Krowodrza), zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

1. decyzja nr AU-2/7331/2031/09 z dnia 8 lipca 2009 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku biurowego z garażem podziemnym, częścią handlowo-usługową na dz. nr 307/10 obr. 14 Krowodrza wraz z wjazdami na działkę 307/10 z dz. nr 392/6, 394*

i 307/11 obr. 14 Krowodrza z infrastrukturą techniczną na działkach 307/10, 307/11, 392/6, 394 obr. 14 Krowodrza przy ul. Komorowskiego / Senatorskiej w Krakowie
(sygnatura sprawy: AU-02-3.7331-222/08);

2. decyzja nr AU-2/6730.2/678/2013 z dnia 22 marca 2013 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo-handlową, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce nr 307/10 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz przebudowa istniejącego zjazdu z działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza, budowa chodnika na części działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza oraz budowa infrastruktury technicznej na działkach nr 394, 392/6, 307/10 obr. 14 Krowodrza"*
(sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1504.2012.PFR);
3. decyzja nr AU-2/6730.2/679/2013 z dnia 22 marca 2013 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce nr 307/10 obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie oraz przebudowa istniejącego zjazdu z działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza, budowa chodnika na części działki nr 392/6 obr. 14 Krowodrza oraz budowa infrastruktury technicznej na działkach nr 394, 392/6, 307/10 obr. 14 Krowodrza"*
(sygnatura sprawy: AU-02-7.6730.2.1505.2012.PFR).

Teren, o którym mowa w interpelacji Pana Radnego nie jest objęty granicami żadnego obowiązującego ani sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wytycznymi wynikającymi z obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (w brzmieniu ustalonym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) wskazany w interpelacji obszar znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW. Dla tej grupy terenów dokument *Studium* wyznacza następujące podstawowe ustalenia:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa *- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona).*

Funkcja dopuszczalna *- Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.*

Według obowiązującego *Studium*, teren stanowiący przedmiot niniejszej interpelacji położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 6 pod nazwą *Otoczenie Błoń.* W obrębie tej jednostki urbanistycznej wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wynosi do 20 m. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%.

Rada Miasta Krakowa podjęła w dniu 27 marca 2019 r. uchwałę nr XII/207/19 *w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwsie Zwierzynieckie"*. Zgodnie z terminem wskazanym w tej uchwale, Prezydent Miasta Krakowa przedłoży Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwsie Zwierzynieckie" do dnia 27 września 2019 r.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

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