



OR-03.0562-1965/10

Kraków,

12. 07. 2010

Pani
Krystyna Korzeniowska
ul. Dietla 80/21
31-073 Kraków

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 czerwca 2010 r., przekazane w dniu 18 czerwca 2010 r. przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa Prezydentowi Miasta Krakowa, w sprawie budowy garażu podziemnego „Olimpijka”, uprzejmie informuję.

Po rozpatrzeniu wniosków Gminy Miejskiej Kraków reprezentowanej przez Dyrektora Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa w dniu 30 czerwca 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa:

1. decyzję AU-2/7331/1877/2010 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa garażu podziemnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej (kanalizacja, sieci energetyczne, telekomunikacyjne), budowa oświetlenia ulicznego wraz z rozbudową wjazdu z ulicy Wielopole na działkach nr 159/5 i 159/4 obr. 2 Śródmieście przy ul. J. Dietla w Krakowie” (sygnatura sprawy AU-02-2.KKŁ.7331-2547/09),
2. decyzję AU-2/7331/1878/2010 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa garażu podziemnego wraz z budynkiem handlowym i infrastrukturą techniczną oraz przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa, kanalizacja, sieci energetyczne, telekomunikacyjne), budowa oświetlenia ulicznego wraz z rozbudową wjazdu z ulicy Wielopole na działkach nr 159/5 i 159/4 obr. 2 Śródmieście przy ul. J. Dietla w Krakowie” (sygnatura sprawy AU-02-2.KKŁ.7331-2549/09).

Decyzje te nie są ostateczne. W postępowaniach zakończonych wydaniem ww. decyzji bierze Pani udział jako strona. W związku z powyższym przysługuje Pani prawo wniesienia odwołań od obu decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie (za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w terminie 14 dni od daty ich otrzymania). Organ II instancji oceni prawidłowość wydanych decyzji.

Uprzejmie informuję, iż w uzasadnieniach powyższych decyzji organ odniósł się do wniesionych przez strony w toku prowadzonych postępowań uwag i zastrzeżeń dotyczących planowanych inwestycji, w tym do poruszonych przez Panią problemów związanych z posadowieniem istniejących budynków i ich nasłonecznieniem, wyjaśniając, że wszelkie tego rodzaju zagadnienia są rozstrzygane w postępowaniu o wydanie decyzji pozwolenia na budowę; organ administracji wydający pozwolenie na budowę ocenia, czy planowana inwestycja może być wzniesiona w miejscu wskazanym przez inwestora na planie zagospodarowania działki.

Na etapie ustalania warunków zabudowy organ nie rozstrzyga, opierając się na przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), gdyż uregulowania te dotyczą następnego etapu procesu inwestycyjnego, tj. projektu budowlanego i postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Dopiero wówczas zostanie zbadana kwestia, czy projekt budowlany i projekt zagospodarowania terenu wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Również na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę możliwe jest szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidziane 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. Dotyczy to powtarzających się w zgłoszonych zastrzeżeniach problemów dotyczących nasłonecznienia, naruszenia konstrukcji budynków sąsiednich, wzrostu natężenia hałasu i emisji spalin.

W sprawie wpływu inwestycji na środowisko, uprzejmie informuję, że w załącznikach nr 1 do decyzji WZ zostały określone warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunki w zakresie ochrony środowiska (tj. pod względem ochrony zieleni, wód i gospodarki wodnej), geologii oraz powietrza i przed hałasem. Warunki te zostały określone z uwzględnieniem uzyskanych w toku postępowania opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 8 grudnia 2009 r. (WS-05.AG.7624-1695/09 ds. AU-02-2.KKŁ.7331-2547/09 oraz WS-05.AG.7624-1694/09 ds. AU-02-2.KKŁ.7331-2549/09).

Uwzględniając określone we wnioskach parametry i zakres omawianych zamierzeń inwestycyjnych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), zamierzenia te nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym dla przedmiotowych zamierzeń nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W imieniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Dietla 80-82 pismem z dnia 1 lutego 2010 r. wniosła Pani protest do sprawy AU-02-2.KKŁ.7331-2549/09. W uzasadnieniu decyzji z dnia 30 czerwca 2010 r. (AU-2/7331/1878/2010) organ wskazał, że: „W nawiązaniu do w/w pisma [...], Dyrektor Wydziału Inwestycji reprezentujący Gminę Kraków w piśmie z dnia 10.02.2010 r. poinformował, że w odniesieniu do inwestycji *Budowa parkingów kubaturowych w Krakowie*, przeprowadzone zostały w 2009 r. wstępne konsultacje społeczne w ramach prowadzonego przez Wydział Strategii i Rozwoju Miasta *Wstępnego Katalogu Inwestycji Miejskich 2009*. Po uwzględnieniu opinii mieszkańców i przedstawicieli Rad Dzielnic, Komitet ds. konsultacji społecznych zakwalifikował m.in. inwestycje dotyczące budowy parkingów kubaturowych, w tym przedmiotową inwestycję, do przeprowadzenia konsultacji społecznych pełnych, które będą przeprowadzane przez Wydział Inwestycji UMK. Przedmiotem konsultacji będą wstępne koncepcje budowy parkingu w kontekście jego ewentualnego oddziaływania na otoczenie. Przygotowane zostaną materiały informacyjne dotyczące m. in. planowanej inwestycji, zorganizowane zostaną dyżury i spotkania konsultacyjne. Poruszone zostaną zagadnienia związane z projektowaniem, w tym wpływu inwestycji na sąsiednie budynki, natężenia ruchu, hałasu, emisji spalin, planowanego zagospodarowania terenu, założenia dotyczące organizacji ruchu po wybudowaniu parkingu.”

Odnosząc się do sprawy uchwały nr XLII/707/2009 Rady Dzielnic I Stare Miasto z dnia 17 grudnia 2009 r. pozytywnie opiniującej wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa garażu podziemnego wraz z infrastrukturą

techniczną...” (ds. AU-02-2.KKŁ.7331-2547/09), uprzejmie informuję, że zgodnie z wyjaśnieniami Przewodniczącego Rady i Zarządu Dzielnicy I przedstawionymi w piśmie z dnia 22 czerwca 2010 r. (Dz.01-0114-25/2010), stanowisko takie wynika z sytuacji dramatycznego braku miejsc parkingowych w Krakowie i uwzględnienia potrzeb mieszkańców całego Śródmieścia. Przewodniczący Rady i Zarządu Dzielnicy I podkreślił również, że w uchwale tej wniesiono o zagwarantowanie mieszkańcom najbliższego rejonu możliwości parkowania samochodów na zasadach niekomercyjnych na terenie projektowanego parkingu.

Pan Przewodniczący poinformował również, że w odpowiedzi na protest Zarządu Wspólnoty przy ul. Dietla 80-82 zostało m.in. przeprowadzone spotkanie mediacyjne przez przedstawicieli Stanowiska ds. Komunikacji Społecznej Wydziału Inwestycji oraz Dzielnicy. Zgodnie z zarządzeniem nr 388/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie uruchomienia konsultacji społecznych w przedmiocie budowy wielokondygnacyjnych parkingów kubaturowych w Krakowie, w dniach od 26 do 29 kwietnia br. odbyły się dyżury konsultacyjne w siedzibie Dzielnicy I Stare Miasto. Oba pisma Zarządu Wspólnoty przy ul. Dietla 80-82 postulujące m.in. uchylenie uchwały nr XLII/707/2009 zostały skierowane do właściwej komisji merytorycznej Rady Dzielnicy I, tj. Komisji Architektury i Urbanistyki, która jako projektodawca uchwały dotychczas nie zmieniła swojego stanowiska. Wobec tego sprawa wniosku Zarządu Wspólnoty przy ul. Dietla 80-82 o zmianę stanowiska Rady Dzielnicy I pozostaje w toku.

Rada Dzielnicy I Stare Miasto uchwałą nr XLII/706/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r. pozytywnie zaopiniowała wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa garażu podziemnego wraz z budynkiem handlowym i infrastrukturą techniczną” (AU-02-2.KKŁ.7331-2549/09).

Negatywna opinia Rady Dzielnicy nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii dotyczącej planowanej inwestycji nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), czy z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Odnosząc się do problemu realizacji inwestycji na terenach zalewowych, uprzejmie informuję, że Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK oceniał planowane inwestycje pod względem zagrożenia powodziowego. W opiniach z dnia 3 grudnia 2009 r. (OC-03.6215-656/09 ds. AU-02-2.KKŁ.7331-2547/09 oraz OC-03.6215-657/09 ds. AU-02-2.KKŁ.7331-2549/09) zostało stwierdzone, że „Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, lecz w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią ze strony Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi tysiącletniej ($Q_{0,1\%}$) należy liczyć się z możliwością zalania terenu do rzędnej około 204,80 m n.p.m. Powyższy fakt inwestor, projektant i wykonawca powinien wziąć pod uwagę stosując m.in. odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.”

Opinie te zostały uwzględnione przy ustalaniu warunków zabudowy stanowiących integralną część decyzji WZ, od których, jak wyżej informowałem, przysługuje Pani prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Zgodnie z art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja o warunkach zabudowy jest tylko 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 Prawo budowlane.

W związku z inwestycją „Budowa parkingów kubaturowych w Krakowie” Wydział Strategii i Rozwoju Miasta przeprowadził w roku 2009 wstępne konsultacje społeczne w ramach prowadzonych przez wydział konsultacji „Wstępnego Katalogu Inwestycji Miejskich”. Zgodnie z zarządzeniem nr 1079/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2009 r. w sprawie koordynacji procesu konsultacji społecznych prowadzonych przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa i miejskie jednostki organizacyjne odpowiedzialne za realizację inwestycji i projektów miejskich, Wydział Strategii i Rozwoju Miasta zwrócił się do Rady Dzielnicy I z prośbą o opinię dotyczącą przedmiotowej inwestycji. Uwzględniając sugestie Zarządu i Rady Dzielnicy I, Komitet ds. konsultacji społecznych zdecydował się na przeprowadzenie pełnych konsultacji społecznych.

Wydział Inwestycji UMK w oparciu o zarządzenie nr 388/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie uruchomienia konsultacji społecznych z inicjatywy Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiocie wielokondygnacyjnych parkingów kubaturowych w Krakowie podjął następujące działania:

- W dniu 20 kwietnia 2010 r., w ramach konsultacji społecznych, odbyło się spotkanie mediacyjne z przedstawicielami Zarządu Wspólnoty Mieszkańców przy ul. Dietla 80-82. Postulaty sformułowane pod koniec tego spotkania dotyczyły zapisów zawartych w projekcie decyzji WZ, zakresu planowanych badań geologicznych i ekspertyz, kontynuacji na etapie projektu budowlanego, udzielenia gwarancji pokrycia kosztów ewentualnego zniszczenia budynku wspólnoty.
- W dniach od 26 do 29 kwietnia 2010 r. odbyły się dyżury w siedzibie Rady i Zarządu Dzielnicy I z udziałem przedstawicieli Wydziału Inwestycji UMK, Biura Infrastruktury UMK oraz Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu. Zainteresowani mieszkańcy mogli zapoznać się na nich z wstępną koncepcją budowy parkingu oraz docelową obsługą komunikacyjną.
- W dniu 28 kwietnia 2010 r. w Szkole Podstawowej nr 1 przy ul. św. Marka 34 odbyło się główne spotkanie z mieszkańcami. W trakcie pierwszej jego części została przedstawiona idea konsultacji społecznych oraz zaprezentowana i omówiona wstępna koncepcja budowy parkingu, w oparciu o którą Gmina Miejska Kraków stara się o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W drugiej części spotkania mieszkańcy zadawali pytania i wyrażali swoje wątpliwości, na które na bieżąco odpowiedzi i wyjaśnień udzielali przedstawiciele Gminy. Na zakończenie spotkania mieszkańcy zostali poinformowani, że przebieg konsultacji społecznych zostanie podsumowany w raporcie, który zawierać będzie analizę postulatów oraz możliwości ich zrealizowania. Raport sporządzony zostanie przez niezależną instytucję i przekazany Prezydentowi Miasta Krakowa w terminie do dnia 30 listopada 2010 r., a następnie, zgodnie z uchwałą XLI/502/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2008 r., przedstawiony Radzie Miasta Krakowa w terminie do dnia 31 grudnia 2010 r.
- Wydział Inwestycji zlecił niezależnej instytucji opracowanie raportu z konsultacji społecznych, w którym zawarta będzie analiza wszystkich kierowanych przez mieszkańców uwag i opinii. Termin sporządzenia tego opracowania, zgodnie z zarządzeniem nr 388/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2010 r., upływa w dniu 30 września 2010 r.

Postulaty podnoszone przez Państwa w skierowanej do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa korespondencji były już prezentowane podczas spotkania mediacyjnego oraz w pismach kierowanych do Wydziału Inwestycji. Dotyczą one dwóch zapisów zawartych w projekcie decyzji WZ: parametrów budynku handlowego oraz granicy decyzji WZ.

Protestujecie Państwo przeciwko typowym dla decyzji WZ zapisom dotyczącym granicy opracowania decyzji „od ściany do ściany” oraz zapisowi mówiącemu o maksymalnych parametrach mającego powstać parterowego budynku handlowego o powierzchni 40 m². Przedstawiciele Wydziału Inwestycji wyjaśniali, co oznaczają zawarte w projekcie decyzji zapisy, a także poinformowali Państwa, że strony mają prawo zwrócić się do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK o udzielenie pisemnego wyjaśnienia znajdujących się w decyzji zapisów. Zapisy te nie są wystarczająco precyzyjne i obawiają się Państwo powstania wielokondygnacyjnego budynku handlowego, a także budowy zewnętrznej ściany parkingu bezpośrednio przy fundamentach swojego budynku. Ewentualne doprecyzowanie tych zapisów leży w kompetencji Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W trakcie prac projektowych uprawniony projektant jest zobowiązany do wzięcia pod uwagę wszelkich czynników mających wpływ m.in. na bezpieczeństwo sąsiednich budynków, w tym uwzględnienia zapisu art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) mówiącego o tym, że właścicielowi nieruchomości nie wolno prowadzić robót, które groziłyby uszkodzeniem sąsiednich budynków. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji obiektu wykonawca będzie miał obowiązek wykonać inwentaryzację fotograficzną budynków sąsiadujących, jak również dokonać ubezpieczenia budowy od nieszczęśliwych następstw w obiektach sąsiadujących.

Uprzejmie informuję, iż treść wszystkich pism i formularzy konsultacyjnych skierowanych przez mieszkańców w tej sprawie zamieszczona jest w serwisie internetowym www.dialogspoleczny.krakow.pl.

ZASTĘPCA PREZIDENTA
MIASTA KRAKOWA

Kazimierz Bujakowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Józef Pilch, Przewodniczący Rady Miasta Krakowa
(do sprawy BR-03.0565-82/10)
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Kancelaria Rady Miasta i Dzielnic Krakowa
5. Wydział Inwestycji
6. A/a