

**Uchwała Nr LIX/ 455 /2014
Rady Dzielnicy IX
Łagiewniki – Borek Fałęcki
z dnia 21.01.2014 r.**

w sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i zjazdem do garażu na działkach nr 228/2, 229/5, 229/4, 410/6, 410/7, 410/2, 410/4, 410/5, 409/7 obr.32 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i przebudową drogi pożarowej na działkach nr 409/7, 410/5, 410/4, 410/2, 410/7, 410/6, 229/4, 229/5, 228/2, 228/1, 227/9, 226, 335/9 i 335/10 obr.32 Podgórze, przy ul.Hoffmanowej/ ul.Zakopiańskiej w Krakowie.

Na podstawie § 4 pkt 5 lit.j Statutu Dzielnicy IX stanowiącego załącznik do uchwały nr LXVII/660/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 1996 r. w sprawie organizacji i zakresu działania dzielnic (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2002 r. Nr 243 poz. 3278, zm.: uchwała Nr CV/1060/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2006 r. oraz Nr CX/1107/06 z dnia 24 maja 2006 r.)w odpowiedzi na pismo UMK Wydział Architektury i Urbanistyki znak: AU-02-4.6730.2.1713.2013.APŁ z dnia 8.01.2014r. Rada Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki uchwała, co następuje:

§1

Opiniuje się negatywnie ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i zjazdem do garażu na działkach nr 228/2, 229/5, 229/4, 410/6, 410/7, 410/2, 410/4, 410/5, 409/7 obr.32 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i przebudową drogi pożarowej na działkach nr 409/7, 410/5, 410/4, 410/2, 410/7, 410/6, 229/4, 229/5, 228/2, 228/1, 227/9, 226, 335/9 i 335/10 obr.32 Podgórze, przy ul. Hoffmanowej/ ul. Zakopiańskiej w Krakowie.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy IX
Łagiewniki – Borek Fałęcki

Krzysztof Mucha

Uzasadnienie:

Z wnioskiem występuje inwestor "Proxima –service" sp. z oo – po raz drugi, gdyż jest to tożsame zamierzenie budowlane co wcześniejsze , z tą różnicą, że wyłączona z zakresu inwestycji została działka nr 409/5, poprzez którą inwestycja miała zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. ul. Hoffmanowej, natomiast zakres inwestycji został poszerzony o przebudowę drogi pożarowej na działkach: 409/7,410/2,410/4,410/5410/6,410/7,226, 227/9, 228/1 ,335/9, 335/10 obr.32 Podgórze (drogi która wg naszej wiedzy nie istnieje).

Projektowany budynek wielorodzinny z usługami na dwóch kondygnacjach oraz jego usytuowanie pozostają takie same jak we wniosku składanym uprzednio – co do którego, Rada Dzielnicy IX wydała negatywną opinię.

Rada Dzielnicy IX podtrzymuje wszystkie swoje zastrzeżenia dotyczące projektowanego budynku a ujęte w Uchwale Nr LVI/435/2013 Rady Dzielnicy z dnia 22.10.2013r. – a więc jego wysokości równej dwukrotnej wysokości sąsiedniego budynku wielorodzinnego, dostępu do drogi publicznej, jak również ruchu samochodowego związanego z użytkowaniem tak dużego budynku oraz niewystarczającej ilości miejsc postojowych.

Należy tu dodać, że dla poprzedniej swojej inwestycji przy ul. Hoffmanowej 6a, ten sam inwestor nie zabezpieczył ani jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych, które w tej chwili parkują wzdłuż ul. Hoffmanowej.

Szczególny niepokój budzi brak jednoznacznego określenia w jaki sposób inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, gdyż inwestor określając dostęp do drogi publicznej, wskazał:

„dostęp do drogi publicznej zgodnie z decyzją WZ nr AU-2/7331/459/08 oraz decyzją SKO.73/1693/2008/ZP, dostęp do drogi publicznej dla jednostek straży pożarnej zlokalizowany na działce nr 335/9 i 335/10 oraz zgodnie z decyzją WZ nr AU-2/7331/459/08 oraz decyzją SKO.73/1693/2008/ZP.”

Z udostępnionego wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie wynika, aby Rada Dzielnicy dysponowała ww. decyzjami, stąd odwołanie się przez inwestora do decyzji należy uznać za niewystarczające. Ponadto należy zwrócić uwagę, że decyzje te zostały wydane najprawdopodobniej w 2008 r., a zatem zanim na sąsiednich działkach zostały zrealizowane przez tego samego dewelopera dwie inne inwestycje wielorodzinne, więc istotnej zmianie uległ stan rzeczywisty, co może wpływać na możliwość realizacji jakiegokolwiek inwestycji w oparciu o te decyzje.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowa powinna być wydawana dla zakresu całej inwestycji. Dlatego obawę naszą budzi zapis dotyczący zapewnienia dojazdu do projektowanego budynku, który powołuje się na wcześniej wydaną decyzję WZ oraz decyzję SKO. Akty te mogły wskazywać dz. 409/5 jako dojazd do zupełnie innego obiektu- dotyczy to zarówno jego funkcji jak i gabarytów- a przecież z tymi parametrami związana jest wielkość obciążeń drogowych i komunikacyjnych.

Wypada również wskazać na aspekt prawny takiego sformułowania wniosku. Jednym z warunków wydania decyzji pozytywnej jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z art. 2 pkt 14 ilekroć w ustawie jest mowa o "dostępie do drogi publicznej" - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Natomiast w myśl art. 63 ust. 2 ww. ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

Z powyższego zestawienia przepisów jasno wynika, że inwestor określając dostęp do drogi publicznej jest zobowiązany wykazać, że inwestycja ta ma zarówno faktyczny jak i prawny dostęp do drogi publicznej. W aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych powyższa kwestia nie budzi wątpliwości. Tym samym niedopuszczalne jest odwołanie się przy określeniu dostępu do drogi publicznej do treści decyzji WZ, z której nie mogą wynikać żadne prawa do działki, oznacza to, że przedmiotowy wniosek nie spełnia wymagań wymaganych ustawą.

Ponadto w opisie inwestycji (punkt 2 –Przeznaczenie i program użytkowy) wskazano, że „obsługa komunikacyjna (dojazd do garażu podziemnego) zapewniona zostanie poprzez zjazd publiczny od ul. Hoffmanowej - zgodnie z decyzją WZ nr AU-2/7331/459/08 oraz decyzją SKO.73/1693/2008/ZP. (...) Dojazd dla jednostek straży pożarnej od ul. Zakopiańskiej.” Nie wiadomo jaki „zjazd publiczny” inwestor ma na myśli, skoro żadnego takiego zjazdu, łączącego teren inwestycji z ul. Hoffmanowej nie ma. Ponadto nie sposób nie zauważyć, że zacytowany wyżej opis jest sprzeczny z opisem zawartym w punkcie 3 (określenie dostępu do drogi publicznej), albowiem wskazano w nim, że dojazd dla jednostek straży pożarnej będzie odbywał się wyłącznie od strony Zakopiańskiej, podczas gdy w poprzednio opisanym punkcie dostęp ten jest przewidziany zarówno od strony Zakopiańskiej jak i Hoffmanowej.

Obecnie przedłożony wniosek został sformułowany, we wskazanym wyżej zakresie, w sposób nieprawidłowy i niejasny, wręcz wprowadzający w błąd. Nie ulega dla nas wątpliwości, że złożenie wniosku takiej treści, z pominięciem działki nr 409/5 jako działki łączącej teren inwestycji z drogą publiczną – ul. Hoffmanowej miało na celu wyeliminowanie Wspólnoty Mieszkaniowej Hoffmanowej 6 – żywotnie zainteresowanej, jako najbliższe sąsiedztwo zakresem planowanej inwestycji, z udziału w postępowaniu, albowiem teren inwestycji graniczy z działką 409/5 (po której w myśl poprzedniego wniosku miał odbywać się przejazd do terenu inwestycji). O uznanie za stronę postępowania w postępowaniu zainicjowanym poprzednim wnioskiem Wspólnota Mieszkaniowa Hoffmanowej 6 wystąpiła do Wydziału Architektury pismem z dn.20.XI. 2013 – i nie otrzymała odpowiedzi.

Zastrzeżeni budzi również opis do koncepcji architektonicznej przedsięwzięcia .

W opisie : pkt. 1 . *Istniejące zagospodarowanie terenu i uwarunkowania przestrzenne* – jest napisane: ...*działki od strony południowej pozostają niezabudowane , jedynie od strony południowo zachodniej działka przeznaczona na drogę wewnętrzną sąsiaduje z działką zabudowana budynkiem jednorodzinny. Dalszy kontekst przedmiotowego terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa 7-10 kondygnacyjna zlokalizowana od strony zachodniej (ul. Cegielniana). W związku z tym wyjaśniamy, że od strony zachodniej i południowo zachodniej teren inwestycji sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną niską (do 12m wysokości) oraz z zabudową jednorodzinna (niską – 1 piętrową) wzdłuż ulicy Hoffmanowej oraz wzdłuż sąsiednich uliczek Ciesielskiej, Deotymy i Do Wilgi. Dalej w kierunku zachodnim to tereny zieleni i Kościół pw. Matki Bożej Saletyńskiej, osiedle domków jednorodzinnych w starych Łagiewnikach a dopiero dalej osiedle Cegielniana. Od strony północnej proj. inwestycja sąsiaduje z budynkiem ZUS-u - który od ul Zakopiańskiej jest jednopiętrowym obiektem podpiwniczonym a od strony ul. Hoffmanowej posiada 3 kondygnacje nadziemne.*