

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-01-5.6740.1.245.2024.ZĆW
URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogińska 41

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"RUCZAJ-ZABORZE"

Kraków, 13 czerwca 2025 roku

Wpł.
dnia

2025 -06- 20

L. dz.

2314

DECYZJA NR 503/6740.1/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Pana Marcina Twardosza, 32-724 Lipnica Murowana reprezentowanego przez Pana Macieja Kozieła, ul. Przedwiośnie 2a/41, 30-502 Kraków z dnia: 26.09.2024

w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „Budowa budynku usługowego z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną w zakresie: instalacji wewnętrznych na zewnątrz budynku (wody, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, gazowej, energetycznej, teletechnicznej), zbiornikiem na wody deszczowe, utwardzonymi miejscami postojowymi oraz ciągiem pieszo-jezdnym, a także rozbiórka sieci wody oraz sieci gazowej na działkach nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze przy ul. Grota-Roweckiego w Krakowie.”

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla Inwestora: Pana Marcina Twardosza, Lipnica Górna 261, 32-724 Lipnica Murowana reprezentowanego przez Pana Macieja Kozieła, ul. Przedwiośnie 2a/41, 30-502 Kraków

dla zamierzenia budowlanego pn.: „Budowa budynku usługowego z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną w zakresie: instalacji wewnętrznych na zewnątrz budynku (wody, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, gazowej, energetycznej, teletechnicznej), zbiornikiem na wody deszczowe, utwardzonymi miejscami postojowymi oraz ciągiem pieszo-jezdnym, a także rozbiórka sieci wody oraz sieci gazowej na działkach nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze przy ul. Grota-Roweckiego w Krakowie. Wniosek elektroniczny”

adres zamierzenia budowlanego: ul. Stefana Grota-Roweckiego

lokalizacja na działkach: nr 45/4, 45/5, 46/1, Obręb: 31, Jednostka ewidencyjna: Podgórze

kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XVII - budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe

rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: budowa budynku usługowego z parkingiem nadziemnym i infrastrukturą techniczną w zakresie instalacji wewnętrznych na zewnątrz budynku tj. wody, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, gazowej, energetycznej, teletechnicznej) zbiornikiem na wody deszczowe, utwardzonymi miejscami postojowymi oraz ciągiem pieszo-jezdnym a także rozbiórka sieci wody oraz gazowej.

funkcja i rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa

autor projektu zagospodarowania terenu: mgr inż. arch. Maciej Kozieł, posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej w nieograniczonym zakresie, nr uprawnień: MPOIA/020/2023, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-2813

autor projektu architektoniczno-budowlanego: mgr inż. arch. Maciej Kozieł, posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej w nieograniczonym zakresie, nr uprawnień: MPOIA/020/2023, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-2813

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a. roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, teren budowy odpowiednio zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich;
 - b. prace budowlane należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej i zgodnie z przepisami bhp;
 - c. zobowiązuje się inwestora do uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności odnowę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie określonym w dokonanych uzgodnieniach oraz warunkach niniejszej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - d. po zakończeniu robót budowlanych teren należy uporządkować.
 - e. masy ziemne niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym wydobyte w trakcie robót budowlanych, wykorzystane do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym zostały wydobyte, nie stanowią odpadu w myśl przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 779 z późn. zm.), natomiast nadmiar niemożliwy do zagospodarowania należy jako odpad przekazać do składowania w miejsce wyznaczone przez właściwe podmioty na zasadach określonych przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. 2016 poz. 93).
 - f. kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dokumentację budowy oraz umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni – ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia
 - g. Inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (zwanej dalej „u.p.b.”), w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - ustanowić kierownika budowy w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - h. przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny
 - i. szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej wynikające z uzgodnienia z dnia Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RW.460.5.564.2024 z dnia 17.07.2024 r.,

wynikających z:

- Art. 22 pkt 2, art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 45 i art. 45a ust. 1 pkt. 3 u.p.b.;
 - Art. 75 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.),
 - Art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.);
2. Obowiązki wynikające z art. 54 i 55 u.p.b.:
 - a. przed przystąpieniem do użytkowania Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych właściwemu organowi nadzoru budowlanego.
 3. Zakazuje się umieszczania tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) niezgodnie z przepisami uchwały Nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.

UZASADNIENIE

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego oraz analizie materiału dowodowego w sprawie tut. organ stwierdza co następuje:

- Inwestor złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.
- Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę został złożony w okresie ważności ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-02/6730.2/480/2014 z dnia 26.02.2014 r. znak: AU-02-3.6730.2.2311.2011.MKA utrzymanej w mocy decyzją SKO znak: SKO.ZP/415/268/2014 z dnia 16 maja 2014 r.,
- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ww. decyzją o warunków zabudowy nr z dnia , znak , a także wymaganiami ochrony środowiska.
- Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt.
- Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 u.p.b., dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego.
- Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W oświadczeniu zawarto imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a u.p.b., biorących udział w opracowaniu projektu oraz projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu.
- Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest wykonany przez osoby uprawnione.
- Projekt architektoniczno-budowlany obejmuje opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 z późn. zm.), w tym osób starszych. (w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 u.p.b. - obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego)
- Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę projektant dołączył oświadczenie o braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Przedłożono również:

1. Kopię decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie znak: SKO.ZP/415/268/2014 z dnia 16 maja 2014 r., utrzymującą w mocy decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/480/2014 z dnia 26.02.2014 r., znak: AU-02-3.6730.2.2311.2011.MKA
2. Kopię decyzji o ustaleniu warunków zabudowy AU-2/6730.2/480/2014 z dnia 26.02.2014 r., znak: AU-02-3.6730.2.2311.2011.MKA
3. Ostateczną decyzję nr 55/6730.5/2024 z dnia 19.06.2024 r., AU-02-4.6730.5.26.2024.JPR przenoszącą decyzję AU-2/6730.2/480/2014 z dnia 26.02.2014 r., znak: AU-02-3.6730.2.2311.2011.MKA na nowego inwestora.
4. Uzgodnienie Wodociągów Miasta Krakowa znak: ITT.6212.349.2024 z dnia 23.08.2024 r. dotyczący projektowanego zamierzenia inwestycyjnego.
5. Warunki techniczne przebudowy gazociągu niskiego ciśnienia znak: RSGKR.ZMSM.763.1164681.1.24 z dnia 23.08.2024 wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o.
6. Decyzję znak: NS.9022.1.361.2024 z dnia 27 września 2024 r., Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego wyrażającą zgodę na odstępstwo od warunków technicznych i obniżenie wysokości biurowych typu „open space” nr 1 i 2 usytuowanych w ww. budynku do poziomu 2,65 m.,

7. Zaświadczenie Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego znak: NS.9022.1.36.2024 z dnia 17 października 2024 r., o ostateczności decyzji znak: NS.9022.1.361.2024 z dnia 27 września 2024 r.,
8. uzgodnienie Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RW.460.5.564.2024 z dnia 17.07.2024 r., dotyczące zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą (zjazd) [art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych w zw. z 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego],
9. uzgodnienie Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RU.461.2.2745.2024 z dnia 4.12.2024 r., w sprawie uzgodnienia lokalizacji planowanie inwestycji w odległości mniejszej niż 8 metra względem drogi publicznej.
10. opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu – zawarte w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego [art. 34 ust. 3 pkt 2d Prawa budowlanego, § 20 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego],
11. uzgodnienie projektu budowlanego pod względem ochrony sanitarnej [art. 34 ust. 3 pkt 5 Prawa budowlanego w zw. z art. 3 pkt 2 a) in principio ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej i § 17 w zw. z § 20 ust. 1, 2-4 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29.11.2002 r. w sprawie rzeczoznawców sanitarnohigienicznych],

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 u.p.b., obejmuje nieruchomości: działki nr 45/4, 45/5, 46/1, 317/1, 311/31 44/1, 46/2, 47/2, 53/12, 53/13, 53/15, 54/12, 45/2, Obręb: 31, Jednostka ewidencyjna: Podgórze

W trakcie prowadzonego postępowania strony zgłosiły uwagi i zastrzeżenia.

Pismem z dnia 30 października 2024 r., (data wpływu: 4 listopada 2024 r.) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” złożyła następujące uwagi do sprawy:

W nawiązaniu do procedowanej sprawy wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji planowanej na działkach nr 45/4, 45/5, 46/1, obr. 31 Podgórze przy ul. Grota Roweckiego Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Ruczaj-Zaborze zgłasza następujące uwagi:

1. *Jedyna droga dojazdowa do planowanego budynku powinna być poprowadzona wyłącznie od strony zachodniej przez działkę nr 311/31 (użytkowanie wieczyste Spółdzielni) która obciążona jest służebnością przejazdu i przechodu zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze z dnia 29.06.2022 r., (sygn.. akt XII Ns 539/19/P)*
2. *Nie zgadzamy się aby konieczna przekładka sieci wodnej, gazowej, energetycznej była przeprowadzona przez którąkolwiek działkę będącą własnością lub w użytkowaniu wieczystym naszej spółdzielni. Ponad to nie zgadzamy się na zasilanie projektowanej inwestycji z sieci ciepłociągu biegnącego po stronie południowej przez działki będące współwłasnością Spółdzielni.*
3. *Usytuowanie projektowanego budynku spowoduje zwężenie pasa drogowego koło istniejącego budynku przy ul. Grota Roweckiego 23. Będzie to skutkowało koniecznością przesunięcia drogi osiedlowej aby zachować jej dotychczasową szerokość i przepustowość.*

W kwestii zgłoszonych uwag i zastrzeżeń wyjaśnia się:

Pismem z dnia 12 listopada 2024 r., pełnomocnik Pan Maciej Kozieł złożył odpowiedź do złożonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” uwag:

W odpowiedzi złożone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w dniu 04-11-2024 uwagi do opracowanej dokumentacji projektowej odnosimy się do poszczególnych zarzutów:

1. *Inwestycja posiada dojazd od strony północno-wschodniej poprzez wskazane działki (3118/30, 311/31, 13/6, 278/6, 44/1) na zasadzie służebności przejazdu zgodnie z zapisami KR1P/00247270/1 oraz opinią*

sądową z dnia 08.02.2022 sporządzoną przez Magdalenę Biel (biegły sądowy) sygnatura akt XII Ns 539/19/P

2. Projekt nie przewiduje przekładki sieci wodnej, gazowej i energetycznej która wykraczałaby poza działki objęte zakresem Inwestycji (45/4, 45/5, 46/1, obr. 31 Podgórze przy ul. Grota-Roweckiego w Krakowie). Inwestycja zasilana będzie gazem (na terenie inwestycji), nie ma możliwości zaopatrzenia ciepłem miejskim.
3. Projekt zagospodarowania terenu wskazuje, iż na fragmencie działki przewidziano pozostawienie utwardzenia tak aby nie utrudniać komunikacji na drodze osiedlowej.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami, obawy SM nie mają odzwierciedlenia w złożonym do UMK projekcie.

Przedłożone przez projektanta wyjaśnienia w pełni odpowiadają na zgłoszone uwagi strony postępowania oraz wyczerpujący odnoszą się do istotnych kwestii sprawy. Mając powyższe na uwadze, przedłożone wyjaśnienia należy uznać za wystarczające, co skutkowało koniecznością orzeczenia jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa – Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Przed upływem terminu wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Zezwolenie niniejsze podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.). Przedłożono opłatę skarbową w kwocie 335,00 zł



z up. PREZYDENTA MIASTA

Magda Forys
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d (art. 41 ust. 4 u.p.b.).

Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

- a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
- b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 u.p.b., wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego (art. 41 ust. 4a u.p.b.).