



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4119.2018

Kraków, 13 WRZ. 2018

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 234/4 oraz nr 234/9, obręb 1, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 29 sierpnia 2018 r., uprzejmie informuję, że w odniesieniu do ww. działek, zlokalizowanych przy ul. Hołdu Pruskiego i przy ul. Obrońców Warszawy w Krakowie, aktualnie prowadzone jest postępowanie, wszczęte w dniu 29 września 2017 r. na wniosek osoby fizycznej, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu (zjazd do garażu, mur oporowy, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe zewnętrzne) na działce nr 234/4 obr. 1 Nowa Huta, z istniejącym dojazdem z drogi publicznej poprzez działkę nr 234/9 obr. jw., przy ulicy Hołdu Pruskiego i przy ulicy Obrońców Warszawy w Krakowie”*.

Za strony postępowania, zgodnie z ustawą Kodeks postępowania administracyjnego oraz aktualnym orzecnictwem w tym zakresie, zostali uznani wnioskodawca; użytkownicy wieczystości działek nr 226/37 i nr 235, obr. 1, Nowa Huta; właściciele działki nr 234/4 obr. jw. oraz Wspólnota Mieszkaniowa budynku położonego na os. Bohaterów Września 81 w Krakowie, zlokalizowanego na działce nr 280, obr. jw., reprezentowana przez swój zarząd. Zarząd wspólnoty złożył w toku postępowania uwagi i zastrzeżenia, które w przypadku wydania decyzji administracyjnej kończącej postępowanie zostaną rozpatrzone w treści tego indywidualnego aktu administracyjnego.

Uprzejmie informuję, że działka nr 234/4, obr. 1, Nowa Huta nie stanowi terenu zielonego, ponieważ w większości jest to teren utwardzony. Z kolei działka nr 234/9, obr. 1, Nowa Huta, której przeważającą część zajmują tereny zielone, została objęta wnioskiem

wyłącznie w części stanowiącej istniejący dojazd do terenu inwestycji kubaturowej, tj. działki nr 234/4, obr.1, Nowa Huta, gdzie aktualnie znajduje się parking.

W przedmiotowej sprawie inwestor wnioskował o budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym o powierzchni zabudowy 1140 m², maksymalnej wysokości: 16 m (5 kondygnacji), szerokości elewacji frontowej 30 m +/- 20%, oraz powierzchni użytkowej garażu podziemnego wraz z dojazdami ok. 3000 m². W toku postępowania ustalono, iż planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze, dla którego na podstawie uchwały nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”. W związku z powyższym na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), przedmiotowe postępowanie zostało postanowieniem z dnia 26 października 2017 r. zawieszono na okres 9 miesięcy od daty wpłynięcia wniosku. Po rozpoznaniu zażalenia inwestora na ww. postępowanie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie postanowieniem znak: SKO ZP/415/899/2017 z dnia 4 grudnia 2017 r. uchyliło w całości zaskarżone postanowienie. Sprawa została następnie zwrócona do organu I instancji do dalszego procedowania. W ocenie organu odwoławczego za uchyleniem ww. postanowienia przemawiała okoliczność, iż nie istnieje realna szansa na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” w okresie zawieszenia.

Mając na uwadze powyższe, organ I instancji po ustaleniu, że zakończenie prac planistycznych przewiduje się na czerwiec 2018 r., w dniu 9 kwietnia 2018 r. ponownie zawiesił przedmiotowe postępowanie na okres 9 miesięcy od daty wpłynięcia wniosku, tj. do dnia 29 czerwca 2018 r., które zostało utrzymane w mocy postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie znak: SKO ZP/415/315/2018 z dnia 6 czerwca 2018 r. Po zwrocie akt sprawy przez organ odwoławczy, z uwagi na upływanie ustawowego okresu zawieszenia w przedmiotowej sprawie, postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2018 r.

Przedmiotowy wniosek o ustalenie warunków zabudowy został pozytywnie zaopiniowany przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

W przypadku rozstrzygnięcia sprawy poprzez wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, decyzja będzie zawierała również warunki w zakresie ochrony przyrody zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Inwestor będzie również zobowiązany do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie na potrzeby przedmiotowej inwestycji poza pasem drogowym w liczbie zgodnej z uchwałą nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, tj. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Działka nr 234/4 znajduje się nadal w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, a w związku z powyższym w przypadku jego uchwalenia i wejścia w życie przed

wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, przedmiotowe postępowanie zostanie umorzone. Ponadto dla działki nr 234/4 obr. 1 Nowa Huta uprzednio, tj. w dniu 31 maja 2004 r., wydane zostało pozwolenie na budowę nr 784/04 (w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) Nr 167/4U/2002 znak: AB-01-1.IV.7331-05142-58/2002 z dnia 18 lipca 2002 r.) dla budowy Ośrodka Rekreacyjno-Sportowego (segment A) wraz z infrastrukturą techniczną.

Uprzejmie informuję, że na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy organ administracji bada zgodność planowanej inwestycji z warunkami określonymi w art. 59 i następnym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od łącznego spełnienia których oraz uzyskania wymaganych prawem opinii i uzgodnień właściwych organów uzależnione jest wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w postępowaniu zmierzającym do ustalenia warunków zabudowy, ustalone są w sposób ogólny jedynie wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie przesądza konkretnej lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego na działkach stanowiących teren inwestycji; ta zostaje dopiero przesądzona w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, jakim jest pozwolenie na budowę. Inwestor przedkłada wtedy do wniosku projekt budowlany określający ścisłą lokalizację obiektu budowlanego na działce, który podlega zatwierdzeniu w wydanej przez organ administracyjny decyzji pozwolenia na budowę – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego „przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa