



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2694/LXVII/09

Kraków, 10. KWI. 2009

**Pan
Józef Pilch
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Kurzei w Krakowie, zgłoszoną na LXVII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 kwietnia 2009 r., uprzejmie informuję:

W Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu, budowa i przebudowa infrastruktury technicznej: wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, c.o., elektrycznej NN, telekomunikacyjnej, na działkach nr 19/398, 19/363, 19/364, 19/365 obr. 5 Nowa Huta, wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej: wody, kanalizacji sanitarnej i opadowej, elektrycznej NN dodatkowo na działkach nr 19/367, 19/362, 19/361, 19/424, 19/191, 19/238, 19/190, 19/415, 19/190, 119 (fragment), 19/232 (fragment), 19/317 (fragment) obr. 5 Nowa Huta, oraz zjazdem z ul. Kurzei na działce nr 19/367 obr. 5 Nowa Huta, przebudowa placu zabaw na działce nr 19/398 obr. 5 Nowa Huta w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-3.MKA.7331-3386/08).

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przedmiotowe postępowanie prowadzone jest na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Powołana ustawa nakłada m.in. obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami, których katalog w danym konkretnym postępowaniu zależy od specyfiki i uwarunkowań przestrzennych obszaru, na którym zlokalizowane ma być zamierzenie inwestycyjne.

W trakcie prowadzonego postępowania uzyskano m.in. wymaganą opinię w zakresie ochrony środowiska wydaną przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK, który w piśmie z dnia 26 lutego 2009 r. (znak: WS-05.AU.7624-155/09) dla przedmiotowej lokalizacji określił warunki pod względem ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem.

W zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych, planowana inwestycja została zaopiniowana przez Zarząd Infrastruktury

Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem z dnia 16 lutego 2009 r. (znak: ZIKiT/S/5458/09/IUO/6812), w którym wskazano m.in., że:

- *teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Księdza Jancarza poprzez ul. Kurzei,*
- *obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ulicy Księdza Jancarza poprzez ul. Kurzei oraz projektowany zjazd na teren inwestycji,*
- *obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji poprzez działki 19/191, 22/2, 22/8 obr. 5 Nowa Huta uzgodnić z właścicielem lub zarządcą terenu,*
- *projekt budowlany zjazdu z ul. Kurzei należy uzgodnić z tut. Zarządem zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych.*

W sprawie negatywnej opinii Rady Dzielnicy XV Mistrzejowice dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego, wyrażonej w uchwale Nr XXVIII/220/2009 z dnia 19 lutego 2009 r. uprzejmie informuję, że negatywna opinia Rady Dzielnicy nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, 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 tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Kwestię współpracy pomiędzy Radami Dzielnic a Wydziałem Architektury i Urbanistyki UMK prowadzącym postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy uregulowałem zarządzeniem Nr 989/2007 z dnia 30 kwietnia 2007 r. 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 związku z negatywną opinią Rady Dzielnicy XV Mistrzejowice, działając zgodnie z powołanym zarządzeniem, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zorganizuje spotkanie z przedstawicielami Rady Dzielnicy i inwestora mające na celu prezentację zajmowanych stanowisk i próbę osiągnięcia porozumienia.

Aktualnie przedmiotowe postępowanie znajduje się na etapie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem. Dopiero na podstawie wyników ww. analizy oraz uzyskanych w toku postępowania opinii i uzgodnień właściwych organów określona zostanie możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Decyzja w przedmiotowej sprawie zostanie podjęta po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego. Wszelkie zgłoszone przez strony postępowania uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji zostały włączone do akt sprawy, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia zostanie zawarta w decyzji kończącej przedmiotowe postępowanie, zgodnie z pouczeniem zawartym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania.

Ponadto stronom postępowania, niezadowolonym z podjętego rozstrzygnięcia, przysługiwać będzie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, w gestii którego leży ocena prawidłowości wydawanych przez organ I instancji decyzji, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Współużytkownicy wieczyści działki nr 19/180 obr. 5 Nowa Huta, na której położony jest budynek przy ul. Kurzei 14 w Krakowie, uczestniczą w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony.

Uprzejmie informuję, że Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak również decyzji o pozwoleniu na budowę, wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do jego rozpatrzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Organ nie ma wpływu na charakter inwestycji, które są ich przedmiotem.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie, w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Jednak uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a