



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 9 LIS. 2017

OR-03.0003.3104.2017

**Pani
Małgorzata Jantos
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie terenu przy Domu Harcerza przy ulicy Lotniczej w Krakowie, złożoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 października 2017 r., uprzejmie informuję.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 89/14 o pow. 0,6554 ha obr. 5 Śródmieście stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” w Krakowie (aktualnie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”) do 11 czerwca 2079 r.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzone są dwa postępowania, na wnioski z 6 września 2017 r., w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

1. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi oraz z garażem podziemnym na działkach nr 88/1, 89/15 obr. 5 Śródmieście wraz z budową zjazdów z działek drogowych nr 605, 606 obr. 5 Śródmieście (ul. Lotnicza) oraz z działki nr 465/2 obr. 5 Śródmieście (ul. Kryniczna), przy ul. Lotniczej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.1184.2017.WWY)
2. „Budowa zespołu do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi w parterach oraz z garażem podziemnym na działce nr 89/14 obr. 5 Śródmieście wraz z budową zjazdów z działek drogowych nr 605, 606, 607 obr. 5 Śródmieście (ul. Lotnicza) oraz z działki nr 464/2 obr. 5 Śródmieście (ul. Farmaceutów), przy ul. Lotniczej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.1185.2017.WWY).

Przedmiotowe postępowania znajdują się na etapie opiniowania.

W toku postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy, po uzyskaniu kompletu wymaganych opinii, sporządzone zostaną analizy urbanistyczno-architektoniczne obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, które będą miały na celu wykazać, czy przedsięwzięcia zarówno pod względem funkcji, jak i formy spełniają warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Na podstawie wyników ww. analiz oraz uzyskanych opinii sporządzone zostaną projekty decyzji. Określona zostanie możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostaną rozstrzygnięcia, tzn. ustalone zostaną warunki zabudowy lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przygotowana, a następnie wydana będzie decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Na tym etapie postępowań nie można jeszcze przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia w przedmiotowych sprawach. Decyzje dla omawianych inwestycji zostaną wydane po zakończeniu postępowań administracyjnych.

Należy również podkreślić, iż Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również pozwolenia na budowę, wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do jego rozpatrzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Organ nie ma więc wpływu na ilość zgłaszanych wniosków, jak i charakter inwestycji, które są ich przedmiotem. Organ nie ocenia również celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego.

Organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania stosownej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa.

Ponadto informuję, że zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy organ nie bada uprawnień inwestora do terenu objętego wnioskiem. Prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane inwestor winien legitymować się dopiero na etapie pozwolenia na budowę.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski



Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa