



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2333/08

Kraków, 10. GRU. 2008

**Pan
Paweł Sularz
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji planowanej przy ul. Jancarza/Kurzei w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 1 grudnia 2008 r., uprzejmie informuję:

— Zgodnie z operatem ewidencji gruntów działki nr 19/191, 22/2, 22/8, 22/9, 22/11 oraz 22/12 i 22/13 (te ostatnie powstałe w wyniku podziału działki nr 22/10) obr. 5 jedn. ewid. Nowa Huta są własnością Gminy Kraków. Działki nr 19/216 i 19/218 obr. 5 jedn. ewid. Nowa Huta figurują również jako własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów „Zgoda”, natomiast użytkownikiem działki nr 19/190, która stanowi własność Gminy Kraków, jest Zakład Energetyczny Kraków S.A.

— W dniu 27 marca 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1153/08 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, garażami podziemnymi na działkach 19/191, 22/2, 19/190, 22/12 (przed podziałem działka 22/10), 19/216, 19/218, 22/11, 22/9, 22/8 obr. 5 Nowa Huta oraz wjazdem głównym do zespołu na działkach 22/2, 19/191 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Jancarza/Kurzei w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2-AKW.7331-4375/06).

Po rozpatrzeniu wniesionego przez stronę postępowania odwołania od powyższej decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 18 lipca 2008 r. (znak: SKO.73/2433/2008/ZP) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Akta sprawy zostały zwrócone do Urzędu Miasta Krakowa w dniu 29 września 2008 r.

W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia organ II instancji wskazał między innymi na nieprawidłowy (zbyt mało konkretny) sposób rozstrzygnięcia dotyczący parametrów nowej zabudowy, będących istotnym elementem zapewnienia ładu przestrzennego oraz brak wynikającego z analizy uzasadnienia przyjętych rozwiązań.

Aktualnie w przedmiotowej sprawie weryfikowana jest analiza urbanistyczno-architektoniczna, na podstawie której ustalone zostaną nowe warunki zabudowy dla planowanej zabudowy, uwzględniające zalecenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie i opracowany zostanie nowy projekt decyzji.

Decyzja zostanie wydana po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego.

Pismem z dnia 3 lipca 2008 r. (znak: BK-01.0561-428/07) Pan Kazimierz Bujakowski, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa poinformował mieszkańców osiedla Srebrne Orły, iż zarzuty zawarte w proteście z dnia 19 czerwca 2007 r. wobec planowanej inwestycji zostaną rozpatrzone, zgodnie z art. 234 § 1 w związku z art. 236 ustawy z dnia 14 czerwca

1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), w toku prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie przez organ architektoniczno-budowlany.

W efekcie została wydana ww. decyzja ustalająca warunki zabudowy, w treści której organ rozstrzygnął wniesione (m.in. przez mieszkańców osiedla Srebrne Orły) uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji.

W nawiązaniu do powyższego protestu przedstawiam poniżej ww. rozstrzygnięcie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, w którym organ II instancji wskazał, iż: „Należy wskazać natomiast w odniesieniu do pozostałych zarzutów odwołania, iż prowadzący postępowanie w sprawie warunków zabudowy nie ma obowiązku badania zgodności istniejącej zabudowy z prawem budowlanym, a jedynie z przepisami dotyczącymi porządku przestrzennego. W kwestii usytuowania budynku i jego kształtu rozstrzygają organy właściwe do wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę. Kwestie zacieniania pomieszczeń w budynku sąsiednim, zagrożenia ew. katastrofą budowlaną, mogą być rozpatrywane dopiero w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę czy też zatwierdzenia projektu budowlanego. Szczegółowo kwestie te zostały wyjaśnione także w uzasadnieniu decyzji organu I instancji i Kolegium w pełni je podziela.(...) Kolegium wskazuje nadto odnośnie argumentu o natężeniu ruchu, iż drogi przy których usytuowana jest inwestycja stanowią drogi publiczne w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, a więc zgodnie z art. 1 są drogami zaliczonymi na podstawie tej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Użyty w komentowanym przepisie wyraz „każdy” oznacza, że z drogi publicznej mogą korzystać bez wyjątku wszyscy. Chodzi o to, że żadna z osób korzystających z drogi publicznej nie musi posiadać specjalnego zezwolenia, zezwolenie bowiem sensu largo na korzystanie z tej drogi zawarto w dyspozycji art. 1 ustawy. Tym samym argumenty odnośnie zwiększenia natężenia ruchu, jeśli jednocześnie nie są naruszone przepisy szczególne nie mogą być uwzględnione. Każda inwestycja jak wynika z doświadczenia życiowego niesie za sobą zwiększenie ruchu, jednakże nie jest to przesłanka niosąca za sobą możliwość zakazu działań inwestycyjnych. Interesy faktyczne mogą być uwzględnione o ile przewiduje to prawo. Nie można bowiem co do zasady zakazać i przesądzić o zakazie korzystania z drogi. Natomiast można określić warunki, na jakich to korzystanie, w przypadku realizacji jakiejś inwestycji, może nastąpić, co zostało określone w decyzji poprzez wskazanie warunków w zakresie obsługi komunikacyjnej i wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich (realizacja inwestycji nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej)”.

PREZYDENT SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWczego

Jacek Andrzejewski

Otrzymują:

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