



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-303 VII 07

Kraków,

14. 03. 2007

**Pani
Marta Patena
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie zabudowy skweru przy ul. Rydla, zgłoszoną na VII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 lutego 2007 r., uprzejmie informuję:

Obszar ten od 1 stycznia 2003 r. nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie bowiem z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, wszystkie plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie tej ustawy (tj. w dniu 1 stycznia 1995 r.) utraciły swą moc prawną z dniem 1 stycznia 2003 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy.

W dniu 16 grudnia 2004 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzję Nr AU-2/7331/2446/2004 ustalając warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym na działce nr 514/6 obr. 3 Krowodrza przy ul. Rydla w Krakowie wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 489/11, 461/3, 107/14, 107/20, 514/7, 126/19 obr. 3 Krowodrza”* (sygnatura sprawy: AU-02-3.ESI.7331-2909/03). Po rozpoznaniu odwołania od powyższej decyzji WZ zarządów wspólnot mieszkaniowych reprezentujących mieszkańców budynków przy ul. Rydla 9 i 11 w Krakowie, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 10 marca 2005 r. (znak: Kol. Odw. 302/05/A/1508/D) uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Po ponownym przeprowadzeniu postępowania, w trakcie którego zostały usunięte wskazane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie nieprawidłowości, w dniu

21 marca 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzję Nr AU-2 7331/721/06 ustalającą warunki zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego. Od tej decyzji również zostało wniesione odwołanie, po rozpatrzeniu którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 18 maja 2006 r. (znak: SKO-73-635/06/ZP/1283/D) utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, co potwierdza prawidłowość jej wydania. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w uzasadnieniu swojej decyzji z dnia 18 maja 2006 r. wskazało m.in., że: *„zgodnie z ogólną zasadą, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy – każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w prawie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu publicznego lub osób trzecich. Uprawniony do nieruchomości może zatem zagospodarować ją dowolnie, w zakresie obowiązującego prawodawstwa. Elementem konstytucyjnie chronionego w polskim systemie prawnym prawa własności nieruchomości jest zatem wolność jej zagospodarowania. Niemniej jednak wolność ta realizowana jest w ramach istniejącego porządku prawnego formułującego wymogi, których spełnienie umożliwia dopiero jej realizację”*.

Informuję uprzejmie, iż organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej 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. 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 podstawę daje decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego w trybie i na zasadach określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

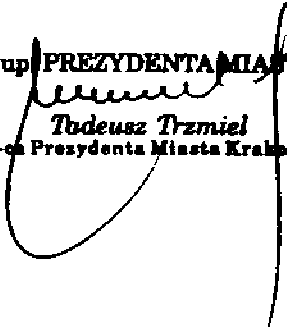
Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj.:

- 1) zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - *Prawo ochrony środowiska*,
- 2) zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
- 4) wykonania - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenia projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7,

- 5) złożenia wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) złożenia oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Aktualnie w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK nie toczy się żadne postępowanie w sprawie uzgodnienia lub zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów z przedmiotowej działki.

Informuję uprzejmie, że zezwolenie na usunięcie 12 szt. drzew z działki nr 514/6 (znak: GO-09.AT.7635-82/04 z dnia 12 marca 2004 r.) nie dotyczyło kolizji z inwestycją, lecz zagrożenia, jakie drzewa stwarzały dla bezpieczeństwa ludzi i mienia (drzewa obumarłe, w złym stanie zdrowotnym i technicznym).

z up. **PREZYDENTA MIASTA**

Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a