



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3721/XCVII/10

Kraków,

19. 05. 2010

**Pani
Elżbieta Sieja
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie zabudowy działki przy ul. Lea 15 w Krakowie, zgłoszoną na XCVII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 kwietnia 2010 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Postępowanie w sprawie zagospodarowania części nieruchomości położonej przy ul. Lea nr 15 zostało wszczęte w dniu 16 maja 2007 r. na wniosek osoby fizycznej, która wyraziła zainteresowanie jej nabyciem. Po wydaniu przez Wojewodę Małopolskiego decyzji komunalizacyjnej działki nr 295/2 o powierzchni 0,1129 ha położonej w obrębie 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza przy ul. Lea nr 15 oraz dokonaniu wpisu w księdze wieczystej własności Gminy Miejskiej Kraków, sprawa określenia sposobu jej zagospodarowania została skierowana na posiedzenie Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków planowanych do zbycia, powołanego przeze mnie w dniu 21 września 2003 r. zarządzeniem Nr 982/2003 (zmienionym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1655/2005 z dnia 12 września 2005 r.).

Po przeprowadzeniu w dniu 14 lipca 2009 r. wizji terenowej, biorąc pod uwagę zasady racjonalnego gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków Zespół ustalił, że należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu oraz wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy części działki nr 295/2 pod „plombę” z bramą wjazdową do budynku nr 15 lub podcieniami z uwzględnieniem istniejących służebności.

Ze względu na atrakcyjność lokalizacji i zgłoszone przez podmiot prywatny zainteresowanie pozyskaniem części nieruchomości oferta zbycia powinna zostać skierowana do nieograniczonego kręgu inwestorów. Przetarg jest bowiem preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości przez podmioty publiczne spośród wskazanych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Forma przetargu jest ponadto optymalna w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami oraz efektywne inwestowanie w celu osiągania maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej. Uwzględniając spoczywające na statutowych organach Gminy Miejskiej Kraków zadanie stworzenia warunków dla

rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji należy uznać pżetaga za optymalną formę prawną zbycia gruntów w tym rejonie.

W dniu 11 grudnia 2009 r. Gmina Miejska Kraków złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem na części działki nr 295/2 obr. 4 jedn. ewid. Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 744/1 obr. 4 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Lea w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-5.MTK.7331-2934/09). Postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest w toku. Zakończenie tego postępowania wydaniem decyzji pozwoli rozstrzygnąć, czy zaproponowany sposób zagospodarowania nieruchomości będzie można zrealizować i na jakich warunkach. Ostateczna decyzja o ustaleniu warunków zabudowy będzie służyć za podstawę wykonania podziału geodezyjnego działki nr 295/2. Dopiero wówczas zostanie rozważona sprawa ewentualnego rozdysponowania części nieruchomości powstałej w wyniku podziału.

Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków określonymi uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Wobec tego sprawa ewentualnej sprzedaży nieruchomości zostanie przedłożona pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Ad 2

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również o pozwolenie na budowę wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do rozpatrzenia każdego wniosku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. O treści rozstrzygnięcia w danej sprawie organ orzeka dopiero po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego.

Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków z dnia 11 grudnia 2009 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego. Postępowanie to prowadzone jest na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. 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 toku prowadzonego postępowania planowana inwestycja została zaopiniowana przez:

- Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK pismem z dnia 4 stycznia 2010 r. (znak: OC-03.6215-6/10) w zakresie zagrożenia powodziowego;
- Wydział Kształtowania Środowiska UMK pismem z dnia 14 stycznia 2010 r. (znak: WS-05.AB.7624-1843/09) w zakresie ochrony środowiska, w którym określone zostały warunki pod względem ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem;
- Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem z dnia 18 stycznia 2010 r. (znak: ZIKiT/S/89943/09/IUO/2602) w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych;

- Miejskiego Konserwatora Zabytków – opinia konserwatorska z dnia 29 marca 2010 r. (znak: KD-01-1.4073-1204/09).

Planowana inwestycja została negatywnie zaopiniowana przez Radę Dzielnicy V Krowodrza uchwałą Nr XLIV/409/10 z dnia 19 stycznia 2010 r. W związku z powyższym, działając zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Nr 989/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie wydawania opinii wewnętrznych przez Rady Dzielnic Krakowa dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy, pismem z dnia 8 kwietnia 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zaprosił przedstawicieli Rady Dzielnicy V oraz inwestora na spotkanie, które odbyło się w dniu 13 maja 2010 r., celem prezentacji zajmowanych stanowisk i próby usunięcia rozbieżności. Spotkanie zakończyło się podtrzymaniem uprzednio wyrażonych stanowisk przez przedstawicieli poszczególnych podmiotów biorących udział w postępowaniu. Rada Dzielnicy pełni jednak funkcję opiniodawczą, przy czym 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, czy 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.

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 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 i rozstrzygnięte będą w treści decyzji, zgodnie z informacją zawartą w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 15 grudnia 2009 r. Ponadto stronom postępowania niezadowolonym z podjętego rozstrzygnięcia przysługiwać będzie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, w gestii którego leży ocena prawidłowości wydawanych przez organ I instancji decyzji.

Uprzejmie informuję, iż 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. Decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej 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.). Na tym etapie decyzyjnym inwestor zobowiązany jest przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m. in. kwestia ewentualnego przesłaniania obiektów istniejących na działkach sąsiednich, zachowanie wymaganych odległości od nieruchomości i budynków sąsiadujących z terenem inwestycji, rozwiązanie obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań

projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, stanowi przedmiot rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad 3.

W złożonym do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wniosku o ustalenie warunków zabudowy zawarta jest informacja, iż cyt. „*W północnej, środkowej i przy południowej granicy działki, w części stanowiącej zieleniec, ponad jego powierzchnię wystają betonowe elementy podziemnego schronu*”. Planowana inwestycja była przedmiotem opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków, który w piśmie z dnia 29 marca 2010 r. (znak jw.) wskazał, iż na działce nr 295/2 obr. 4 Krowodrza znajduje się schron przeciwlotniczy z czasów II wojny światowej, który widnieje w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie Miejski Konserwator Zabytków uznał realizację inwestycji na ww. działce za dopuszczalną pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań, które pozwolą na zachowanie zabytkowego schronu w nienaruszonym stanie, przy jednoczesnym utrzymaniu proporcji i odległości pomiędzy projektowanym obiektem a sąsiednimi budynkami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków. Inwestor ma obowiązek prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologa, po uprzednim uzyskaniu właściwego pozwolenia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Miejski Konserwator Zabytków zlecił także sporządzenie inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej schronu oraz oceny jego stanu technicznego przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a