



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1593/XXXIX/08

Kraków, 23. KWI. 2008

**Pani
Grażyna Fijałkowska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie decyzji nr 2234/07 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zgłoszoną na XXXIX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 9 kwietnia 2008 r., uprzejmie informuję:

Ad 1 i 2.

W trakcie prowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego wydania pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji nie wszyscy właściciele nieruchomości sąsiednich zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania. Zostali powiadomieni tylko ci właściciele działek sąsiednich, które znajdowały się w obszarze oddziaływania inwestycji.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity z 2006 r.: Dz. U. 156, poz. 1118 z późn. zm.) stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepis art. 28 ust. 2 ww. ustawy jest przepisem szczególnym wyłączającym stosowanie art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) - pojęcie strony postępowania.

Natomiast przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*). Zatem szczegółowe określenie, który z podmiotów poza inwestorem posiada legitymację występowania jako strona w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę możliwe jest wyłącznie na podstawie przepisów techniczno-budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

Bezpośrednie sąsiedztwo z terenem inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy *Prawo budowlane* nie jest warunkiem uznania za stronę w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

W przedmiotowej sprawie wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony w terminie ważności decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 7 lipca 2004 r. przeniesionej decyzją z dnia 12 marca 2007 r.

Informuję uprzejmie, że w ustawie z dnia 23 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) nie ma przepisu analogicznego w swej treści do art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, stąd krąg stron

postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy może się różnić od kręgu stron biorących udział w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

Ad 3.

Sposób, w jaki inwestor organizuje transport na teren budowy nie jest przedmiotem postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, lecz wykonawstwa i spoczywa na inwestorze i kierownictwie robót.

Ad 4.

Właściciele nieruchomości w osiedlu BUMA, nie byli stronami w prowadzonym postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ ich nieruchomości nie znajdowały się w obszarze oddziaływania obiektu.

Ad 5.

Rada Dzielnicy nie była stroną w prowadzonym postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z obowiązującym przepisami stronami postępowania są podmioty opisane w art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*.

Rady Dzielnic posiadają uprawnienie opiniodawcze dotyczące zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalania warunków zabudowy i ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego, niemniej jednak negatywne opinie Rad Dzielnic nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z przepisów powszechnie obowiązujących. Wydział Architektury i Urbanistyki prowadzi postępowania administracyjne o ustalenie warunków zabudowy i wydania pozwoleń na budowę wyłącznie na wniosek osoby zainteresowanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 99, poz. 15.139 z późn. zm.),
5. decyzja jest zgodna z odrębnymi przepisami.

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. Uzyskanie przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych. Organ samorządu terytorialnego, właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej decyzji, jest w swych działaniach związany przepisami prawa.

Art. 56 w związku z art. 64 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowi, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Natomiast w razie spełnienia przez wnioskodawcę wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* (przed wydaniem decyzji organ sprawdza

zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku ww. planu, a także wymaganiami ochrony środowiska) oraz art. 32 ust. 4 (pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek 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 oraz złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

