



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1381.2016

Kraków, 22 MAR 2016

**Pan
Jakub Kosek
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przeznaczenia działek w rejonie Żabińca i ul. Siemaszki, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 2 marca 2016 r., uprzejmie informuję.

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 430 o powierzchni 0,1839 ha, 431 o powierzchni 0,1250 ha i 432 o powierzchni 0,0439 ha. W Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa w chwili obecnej nie toczy się postępowanie w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Natomiast dnia 8 lutego 2016 r. wpłynął wniosek osoby prawnej o wydzierżawienie działek nr 430 i 431 obr. 44 Krowodrza w celu zagospodarowania tego terenu jako park. Wnioskodawca deklaruje uporządkowanie terenu i stworzenie na własny koszt enklawy zieleni dla mieszkańców realizowanego osiedla. Postępowanie w sprawie dzierżawy tej nieruchomości jest na początkowym etapie.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przyjęte uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. określa w zakresie obszaru obejmującego działki nr 428/1 i 430 obr. 44 Krowodrza kierunkowe zagospodarowanie z przeznaczeniem pod tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U”. Studium wskazuje tym samym przeważającą na tym obszarze funkcję, nie określając szczegółowo lokalizacji innych dopuszczonych funkcji w tym terenie.

Samo wyznaczenie w aktualnie obowiązującym Studium kierunku inwestycyjnego (w tym przypadku: terenów zabudowy usługowej - „U”) nie stanowi przesądzenia na rzecz zabudowy całego obszaru wskazanego w ramach danego terenu, bowiem zapisy obowiązującego dokumentu Studium (Tom III - „Wytyczne do planów miejscowych”) definiują szeroki katalog przeznaczeń określony w ramach głównego kierunku „U”, możliwy do stosowania w planach miejscowych:

- funkcja podstawowa - zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie,

- funkcja dopuszczalna - zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Studium, jako dokument kierunkowy, określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do skali całego obszaru Miasta. Szczegółowe przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy określają dopiero ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowane w zgodności z dokumentem Studium. Przedmiotowe działki nie są aktualnie objęte obowiązującym ani sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie znajdują się również na terenach wskazanych w Studium do objęcia planami miejscowymi w pierwszej kolejności.

Decyzją nr AU-2/6730.2/14/2016 z dnia 7 stycznia 2016 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa budynku mieszkalno-usługowego (domu spokojnej starości) wraz z garażem podziemnym, wydzielonymi miejscami postojowymi na działkach nr 428/1, 430 oraz części działki nr 501 obr. 44 Krowodrza przy ul. Siemaszki/Żabinec wraz z budową zjazdów na działki nr 501 i 428/1 obr. 44 Krowodrza oraz przebudową fragmentu drogi na części działki nr 429/7 obr. 44 Krowodrza (ul. Siemaszki)*” (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.941.2015.MDY). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 27 stycznia 2016 r.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), 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.

Uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych, ponieważ zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. Decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana jest po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ww. ustawą. Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien złożyć między innymi oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wskazać również należy, że Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa 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 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.

Ponadto, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 aktualnie na wniosek tego samego inwestora w Wydziale Architektury i Urbanistyki prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa budynku mieszkalno-usługowego*

(domu spokojnej starości) wraz z garażem podziemnym lub wbudowanym, wydzielonymi miejscami postojowymi na działkach nr 428/1, 430, 431 obr. 44 Krowodrza przy ul. Siemaszki w Krakowie" (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.197.2016.MDY).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa