



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1379.2016

Kraków, 15 MAR 2016

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

Wielce Szanowny Panie Radco!

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji przy ul. Gałczyńskiego, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 2 marca 2016 r., uprzejmie informuję,

Decyzją nr 3329/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, gazu, elektrycznymi, teletechnicznymi, c.o., wentylacji mechanicznej, z zewnętrznymi instalacjami: gazu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, oświetlenia terenu, z przyłączami: kanalizacji sanitarnej i kanalizacji opadowej, budowa murów oporowych, zbiornika retencyjnego wód opadowych na działce nr 176/6, przebudowa sieci c.o. na działce nr 176/6, rozbudowa: sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji opadowej na działce nr 377/3 oraz budowa i przebudowa drogi publicznej ul. Gałczyńskiego, polegająca na budowie placu manewrowego, zjazdu, chodnika, odwodnienia (zjazdu i placu manewrowego) na działce nr 377/3 wraz z ukształtowaniem terenu, przy ul. Gałczyńskiego w Krakowie, na działkach nr 176/6, 377/3 obr. 49 Nowa Huta*” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.1547.2015.EKO).

Sposób zagospodarowania terenu i parametry inwestycji (jej wysokość, powierzchnia zabudowy itp.) określane są w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie przedmiotowej inwestycji od dnia 7 maja 2013 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”, który wyznacza teren o symbolu MW.11 obejmujący działki nr 176/5, 176/6 i 176/7 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z projektem budowlanym zostały spełnione w zakresie objętym wnioskiem.

Inwestycja przy ul. Wężyka 10 w Krakowie zrealizowana została na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 2793/2012 z dnia 21 grudnia 2012 r. (przeniesionej decyzją nr 233/5/2013 z dnia 10 września 2013 r., a następnie zmienionej decyzją nr 556/2014 z dnia 7 marca 2014 r.) - wydanej w oparciu o warunki decyzji ustalającej warunki zabudowy, zaś oddana do użytkowania decyzją nr 103/2015 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie z dnia 16 marca 2015 r., co oznacza, że zrealizowana została zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.

Organ nie może na etapie odrębnego postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę badać spełnienia wskaźników w zakresie innych inwestycji, przyjętych już do użytkowania.

Zastrzeżenia dotyczące podziału działki nr 176/4 obr. 49 Nowa Huta zostały zgłoszone przez strony w trakcie trwania postępowania, w odniesieniu do których organ rozstrzygnął w uzasadnieniu treści omawianej decyzji, tj. nr 3329/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r., wskazując między innymi, że inwestor przedłożył do akt sprawy decyzję nr 23/2014 z dnia 14 stycznia 2014 r. dokonującą podziału działki nr 176/4 na dwie działki nr 176/6 i 176/7. Działka nr 176/7 o pow. 0,0739 ha stanowi działkę niezbędną do korzystania z budynku nr 10 przy ul. Wężyka. Takiego podziału działki nr 176/4 obr. 49 Nowa Huta dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741 z późn. zm.), a nie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepis określony ustawą ma rangę wyższą niż przepis zawarty w uchwale rady miasta lub gminy. Dlatego też możliwe było dokonanie podziału działki w inny sposób niż określa to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niemożliwe byłoby wyłącznie podzielenie działki w celu budowy obiektu tylko w oparciu o zapisy planu. Zgodnie z art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.*

Po podziale działki inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę dla omawianej inwestycji, przedkładając komplet wymaganych dokumentów, po rozpoznaniu którego organ nie znalazł podstaw do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2013 r. Dz. U. poz 1409 z późn. zm.), w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, w tym zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Aktualnie, w związku z wniesionymi przez strony postępowania odwołaniami od decyzji nr 3329/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r., przedmiotowa sprawa jest rozpatrywana przez Wojewodę Małopolskiego, do którego akta sprawy zostały przekazane pismem z dnia 26 stycznia 2016 r. Organ II instancji oceni prawidłowość wydanej decyzji.

Łacis wymy nam

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Kulig
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa