



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1436/XXXV/08

Kraków,

11. 03. 2008

**Pan
Paweł Zorski
Radny Miasta Krakowa**

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji planowanej w obszarze ograniczonym ulicami Słonecznikową, Królowej Jadwigi, Ludwika Węgierskiego i Emaus, zgłoszoną na XXXV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 27 lutego 2008 r., uprzejmie informuję:

W dniu 28 kwietnia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1169/06 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną na działce nr 230/1, 230/2, 229/1 obr. 11 Krowodrza oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 582/2, 572, 573/1, 570/1, 571/1, 251/7, 256/1, 257/3, 213/18, 213/17, 213/19 obr. 11 Krowodrza przy ul. Emaus i Słonecznikowej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-3.AGO.7331-2933/03). Po rozpatrzeniu odwołań od powyższej decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 2 sierpnia 2006 r. (znak: SKO-73/832/06/ZP/2484/D) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, w dniu 18 stycznia 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/157/08 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 230/1, 230/2, 229/1 obr. 11 Krowodrza oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 582/2, 572, 573/1, 570/1, 571/1, 251/7, 256/1, 257/3, 213/18, 213/17, 213/19 obr. 11 Krowodrza przy ul. Emaus i Słonecznikowej w Krakowie”*. Prawidłowość postępowania zakończonego wydaniem powyższej decyzji oceni Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie. Od decyzji tej zostały bowiem wniesione odwołania, które wraz z aktami sprawy Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przekazał do organu II instancji pismem z dnia 4 marca 2007 r.

Uprzejmie informuję, iż w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w tym gdy 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.

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagań dotyczących ustalania:

- 1) linii zabudowy,
 - 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
 - 3) szerokości elewacji frontowej,
 - 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
 - 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych),
- określił na podstawie upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ww. ustawy Minister Infrastruktury w rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z § 3 tego rozporządzenia w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Pod pojęciem cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 2 pkt 3 powyższego rozporządzenia) należy rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu, natomiast poprzez obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania (§ 2 pkt 4). Tym samym wpływ na nową zabudowę mają nie tylko obiekty znajdujące się na nieruchomościach bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji, lecz także te, które znalazły się w wyznaczonym obszarze analizowanym.

Przywołane powyżej rozporządzenie ustanawia również określone zasady ustalania wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (§ 5). Zasadą jest, że wskazany parametr ustala się na podstawie średnich wartości występujących w obszarze analizowanym, a na zasadzie wyjątku dopuszcza się inny sposób ustalenia, o ile jednak wyraźnie wynika to z przeprowadzonej analizy.

W trakcie ponownego rozpatrywania sprawy dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną na działce nr 230/1, 230/2, 229/1 obr. II Krowodrza oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 582/2, 572, 573/1, 570/1, 571/1, 251/7, 256/1, 257/3, 213/18, 213/17, 213/19 obr. II Krowodrza przy ul. Emaus i Słonecznikowej w Krakowie”*, działając zgodnie z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przeprowadził wnikliwą analizę złożonych dokumentów i sporządził ponownie analizę urbanistyczno-architektoniczną w obszarze wyznaczonym zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia.

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały określone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji, zawarte w załącznikach Nr 1 i 2 do

decyzji WZ Nr AU-2/7331/157/08 z dnia 18 stycznia 2007 r. Warunki te określają m. in. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i istniejącej łącznie w odniesieniu do terenu inwestycji kubaturowej na działkach nr 229/1, 230/1, 230/2 ustalono w wysokości do 30%. W przypadku podzielenia zamierzenia inwestycyjnego (do pozwolenia na budowę) na działki przynależne istniejącemu budynkowi i planowanej zabudowie, wskaźnik ten dla nowej zabudowy może wynosić do 30% powierzchni takiej działki - pod warunkiem utrzymania wskaźnika do 30% dla łącznej powierzchni zabudowy istniejącej i planowanej w stosunku do całego terenu objętego wnioskiem. Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, jako średni wskaźnik w obszarze analizowanym.

Aktualnie sprawa wydanej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, w kompetencjach którego leży ocena prawidłowości wydanej decyzji.

2 porównanie

z up. PREZYDENTA MIASTA

Kazimierz Bujakowski
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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