



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1186/XXX/07

Kraków, 17. 12. 2007

**Pan
Wojciech Hausner
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej zabudowy przed budynkiem przy ul. Bronowickiej 85, zgłoszoną na XXX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 5 grudnia 2007 r., uprzejmie informuję:

W dniu 24 października 2007 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku biurowego na działce nr 37 obr. 2 Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 765/1 obr. jw. przy ul. Bronowickiej w Krakowie”*, o czym strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 7 listopada 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.PFR.7331-3594/07). W piśmie tym zawarto również informację, iż uwagi i zastrzeżenia stron postępowania zostaną włączone do akt sprawy i rozstrzygnięte będą w treści decyzji.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego ww. postępowanie 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.). Przedmiotowa ustawa nakłada obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami oraz przeprowadzenie w określonym obszarze analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania, w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego architektów lub urbanistów.

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy określają m.in. warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji. Warunki te określane są na podstawie opinii Krakowskiego Zarządu Komunalnego lub/i Zarządu Dróg i Transportu w zakresie komunikacji oraz w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na opinię Zarządu Dróg i Transportu w zakresie komunikacji, o którą wystąpił pismem z dnia 7 listopada 2007 r.

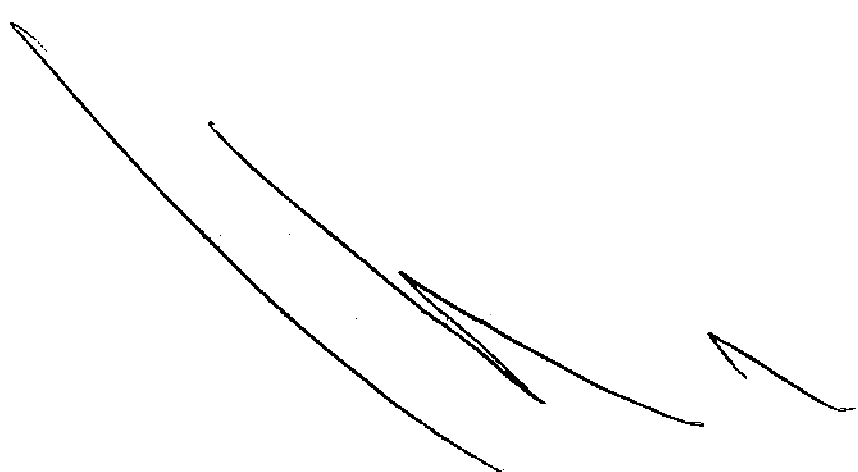
Po uzyskaniu kompletu wymaganych opinii i uzgodnień sporządzona zostanie analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, która wykaże, czy przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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).

Informuję uprzejmie, iż celem wykonania analizy urbanistyczno-architektonicznej inspektor Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK udaje się w teren na wizję, czego odzwierciedleniem jest dokumentacja fotograficzna obszaru objętego analizą znajdująca się w aktach sprawy. Dopiero na podstawie wyników ww. analizy oraz uzyskanych opinii i uzgodnień określana jest możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostaje rozstrzygnięcie w danej sprawie, tzn. ustalone zostają warunki zabudowy lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* lub przepisami odrębnymi wydawana jest decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Na tym etapie postępowania nie można jeszcze przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Decyzja dla omawianej inwestycji zostanie wydana po zakończeniu toczącego się postępowania administracyjnego. Stronom 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.

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. Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa (zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi).

Uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia jednak do rozpoczęcia robót budowlanych, ponieważ zgodnie z art. 28 ust. 1 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 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.



Otrzymują:

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