URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Architektury i Urbanistyki

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1, tel.: +48 12 616 80 37, +48 12 616 80 36, e-mail: au.umk@um.krakow.pl

**AU-02-8.6730.2.1143.2013.APS** Kraków, dnia 16.10.2013 r.

**Dotyczy:** postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: **„Nadbudowa z przebudową dachu kamienicy wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza w części gospodarczej na cele mieszkalne na działce nr 198 obr. 46 Krowodrza przy ulicy Mazowieckiej 33 w Krakowie".**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2013 -10- 28
L.dz 3854/2013
Dekretacja godz. 16.45

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów"**
**ul. Mazowiecka 66**
**30-019 Kraków**

T → P
mail do Przewodniczącego RN

W związku z pismem z dnia 24.09.2013 r. (data wpływu do Tut. Urzędu 30.09.2013 r.) o konieczności doprowadzenia wysokości kominów znajdujących się na sąsiednich działkach, niniejszym wyjaśnia się co następuje.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, wynikające z analizy urbanistyczno- architektonicznej oraz z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1 i następnych ustawy. Biorąc powyższe pod uwagę, dla planowanej inwestycji ustalono cechy zabudowy, w szczególności funkcję, gabaryty oraz formę architektoniczną obiektu.

Drugim etapem, w procesie inwestycyjnym, będzie uzyskanie przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej w trybie Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego z udziałem stron. Na tym etapie decyzyjnym, inwestor zobowiązany jest przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. kwestie konkretnej lokalizacji budynków na działce, gabarytów i formy architektonicznej obiektów, ewentualnego przesłaniania obiektów istniejących na działkach sąsiednich, rozwiązania obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich.

CERT ISO 9001 ISO/IEC 27001

Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w w/w Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę, a strony biorące udział w postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia. Zwraca się uwagę, że na etapie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa Budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W kwestiach technicznych dotyczących przewodów domowych, spalinowych i wentylacyjnych murowanych z cegły zawarte są w Polskiej Normie Nr; PN-89/B-10425, zachowanie której wymagane jest na etapie pozwolenia na budowę.

W odniesieniu do wniosków strony, inwestor złożył w dniu 14.10.2013 r. pismo w którym *zobowiązał się do nadbudowy kominów na sąsiednich nieruchomościach celem doprowadzenia wysokości kominów do zgodności z obowiązującymi przepisami.*

INSPEKTOR
*Agata Przychodzka-Solarz*

Otrzymują:
1. Adresat
2. A/a.