



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-925/07
OR-05.0057-934/XX/07

Kraków, 06. 11. 2007-

Pan
~~Bolesław Kosiński~~
Radny Miasta Krakowa

W uzupełnieniu odpowiedzi z dnia 1 października 2007 r. na Pana interpelację w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Górnickiego na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 11 września 2007 r. oraz interpelację w tej samej sprawie zgłoszoną na XX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 września 2007 r., uprzejmie informuję:

Ad 1 i 2.

W dniu 12.07.2006 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.AKW.7331-2164/06).

Natomiast w dniu 21.06.2007 r., w nawiązaniu do wniosku z dnia 12.07.2006 r., pełnomocnik inwestora przedłożył nową koncepcję zagospodarowania terenu oraz została dokonana zmiana nazwy inwestycji, która aktualnie brzmi: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym wraz z lokalem usługowo-handlowym oraz wjazdami z ul. Górnickiego, wewnętrznym układem drogowym, parkingami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, a także na fragmentach działek nr 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie”.

Do czasu gdy sprawa nie zostanie zakończona decyzją ostateczną, **strona może zmodyfikować swoje żądanie**, a organ administracji państwowej ma obowiązek na nowo ocenić to żądanie w świetle przepisów prawa materialnego, po wyczerpującym ustaleniu stanu faktycznego (wyrok NSA w Warszawie z dnia 24.11.1983 r., sygn. akt I SA 1504/83, publik. ONSA 1983/2/101).

Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania jedynie wówczas, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, w szczególności wówczas, gdy strona rezygnuje z ubiegania się o rozstrzygnięcie określonej treści, gdy przyznanie określonego

uprawnienia stało się zbędne lub, gdy organ administracyjny stwierdzi oczywisty brak podstaw prawnych i faktycznych do merytorycznego rozpatrzenia sprawy (np. wyrok NSA w Warszawie z dnia 26.09.2001 r., sygn. akt V SA 381/01, LEX nr 78917).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziły przesłanki do umorzenia postępowania, jak również do wszczęcia nowego postępowania. Na każdym etapie postępowania wnioskodawca ma bowiem prawo skorygować wniosek, zakres inwestycji i nie jest to podstawą do umorzenia postępowania.

Fakt przedłożenia przez pełnomocnika inwestora nowej koncepcji zagospodarowania terenu powoduje natomiast, iż w sprawie wymagane jest pozyskanie nowych uzgodnień wymaganych przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a także uzyskanie nowych opinii na podstawie przepisów odrębnych.

W dniu 12.07.2006 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki wpłynął wniosek tego samego inwestora w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2.AKW.7331-2169/06).

Pismem z dnia 13.08.2007 r. pełnomocnik inwestora wycofał wskazany powyżej wniosek.

W związku z powyższym wobec braku woli kontynuowania postępowania po stronie wnioskującego o jego wszczęcie, postępowanie stało się bezprzedmiotowe i zostało umorzone decyzją Nr AU-2/7331/2586/07 z dnia 22.08.2007 r.

Ad 3.

W odpowiedzi na pytanie „Jak Urząd mógł ustalać warunki zabudowy na wniosek B-2 Studio dla działek nr 14/119 i 14/123, 14/124, jeżeli od maja 2007 r. jest na nich rozpoczęta budowa hali sportowej przez Krakowskie Towarzystwo Tenisowe”, uprzejmie informuję, iż zgodnie z treścią art. 65 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.

Dyspozycja przywołanego przepisu odnosi się do stanu faktycznego, w którym dla tego samego terenu wydano dwie lub więcej decyzji lokalizacyjnych, natomiast jeden z wnioskodawców uzyskał decyzję pozwolenia na budowę. W takiej sytuacji zachodzi konieczność wygaszenia, na podstawie art. 162 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pozostałych decyzji lokalizacyjnych, z uwagi na ich bezprzedmiotowość, bowiem tylko podmiot, który uzyskał decyzję pozwolenia na budowę, i który legitymuje się tytułem prawnym do nieruchomości będących przedmiotem pozostałych decyzji lokalizacyjnych, jest uprawniony do realizacji praw wynikających z decyzji pozwolenia na budowę.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny przedstawia się jednak odmiennie i nie ma możliwości zastosowania art. 65 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zostały bowiem wydane 2 (lub więcej) decyzje lokalizacyjne, i nie zostało, po ich wydaniu, wydane pozwolenie na budowę dla jednego z potencjalnych inwestorów, który uzyskał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co powoduje, iż nie ma podstaw do umorzenia ww. postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, które winno być procedowane zgodnie z wnioskiem inwestora.

Ponadto, zgodnie z art. 63 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Użyty w komentowanym przepisie zwrot „nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich” oznacza, iż wydanie

decyzji o warunkach zabudowy nie narusza też uprawnień osób trzecich, wynikających z wydanej wcześniej decyzji pozwolenia na budowę.

Zgodnie z zapisem art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy **można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku** o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie” wpłynął do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w dniu 12.07.2006 r.

Po otrzymaniu opinii Biura Planowania Przestrzennego z dnia 04.09.2006 r. (znak: BP-01-3-MKO.7321-124-3/06), w ocenie którego wnioskowana inwestycja jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Krakowa i sprzeczna z celami sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK - na podstawie art. 62 ust. 1 powołanej ustawy - postanowieniem z dnia 07.09.2006 r. zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla powyższego zamierzenia inwestycyjnego - **na okres 12 miesięcy od daty wpływu wniosku**. W związku z tym, iż w dniu 12.07.2007 r. upłynął termin zawieszenia przedmiotowego postępowania, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK postanowieniem z dnia 27.07.2007 r. podjął z urzędu postępowanie w tej sprawie.

Aktualnie w związku z wniesionym przez stronę postępowania zażaleniem na powyższe postanowienie z dnia 27.07.2007 r., sprawa jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, w gestii którego leży ocena prawidłowości jego wydania.

Tylko wtedy, gdy wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, tj. sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy musi być zawieszone do czasu uchwalenia planu (art. 62 ust. 2 ww. ustawy). Obowiązek taki musi wynikać wprost z przepisów prawa.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania jest rozsyłane do stron postępowania po złożeniu kompletnego wniosku. W przypadku zmiany zakresu stron w trakcie postępowania (wynikającej np. ze zmian własnościowych gruntów) wysyłane są dodatkowe zawiadomienia **uzupełniające** o wszczęciu postępowania **do nowych stron** postępowania.

O wszczęciu w dniu 12.07.2006 r. postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie”, strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 25.07.2006 r. (zawiadomienie o wszczęciu postępowania) - bez uwzględnienia [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], ponieważ wówczas nie figurował w wypisach z ewidencji gruntów jako właściciel działek, na których ma być realizowana inwestycja.

W związku z powyższym, po odwieszeniu w dniu 27.07.2007 r. postępowania, pismem z dnia 30.07.2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zawiadomił nową stronę postępowania, tj. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] (stąd uzupełniające zawiadomienie o wszczęciu postępowania) o wszczęciu w dniu 12.07.2007 r. postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy - podając już skorygowaną nazwę zamierzenia inwestycyjnego, tj.

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym wraz z lokalem usługowo-handlowym oraz wjazdami z ul. Górnickiego, wewnętrznym układem drogowym, parkingami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, a także na fragmentach działek nr 537, 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie”.

Natomiast dotychczasowe strony postępowania, które były już uprzednio zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 25.07.2006 r., Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zawiadomił pismem z dnia 01.08.2007 r. o fakcie przedłożenia w dniu 21.06.2007 r. przez pełnomocnika inwestora nowej koncepcji zagospodarowania i zmianie nazwy inwestycji.

W sprawie poruszonej w interpelacji zgłoszonej w dniu 12 września br. uprzejmie informuję, iż wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK w zakresie układu drogowego i możliwości obsługi komunikacyjnej.

Zgodnie z opinią z dnia 11.09.2006 r. (znak: GO-06.7020/3056/06) na terenie wskazanym we wniosku planowana jest budowa linii N-S Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, odcinek Krowodrza Górka - Górka Narodowa oraz prowadzonego równolegle do niej przedłużenia ul. Pachońskiego. Według Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK dołączona do wniosku koncepcja zagospodarowania **uwzględnia rezerwy terenu** dla wymienionych wyżej inwestycji komunikacyjnych w zakresie niezbędnym dla umożliwienia ich realizacji.

Po zmianie koncepcji przez pełnomocnika inwestora Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wystąpił o zaopiniowanie nowego zagospodarowania terenu, między innymi w zakresie komunikacji. Ponadto, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji będzie podlegał uzgodnieniu z zarządcą drogi.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. [REDACTED]
5. A/a