



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2343.2017

Kraków,

22 MAR. 2017

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie współczynników miejsc parkingowych, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 marca 2017 r., uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2016 r.: Dz. U. poz. 778 z późn. zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Z uwagi na fakt, iż w obowiązującym systemie prawnym brak było przepisu szczególnego, który nakazywałby wskazanie określonej liczby miejsc parkingowych w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania terenu, na co wskazywało wprost orzecznictwo sądów administracyjnych, w wydawanych (w przypadku nieobowiązywania na danym terenie planu miejscowego) decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy wskazywano jedynie na obowiązek zapewnienia odpowiedniej do potrzeb (stosownej do planowanego zagospodarowania) ilości miejsc postojowych, bez określania ich konkretnej liczby.

Po podjęciu przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr LIII/723/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu parkingowego dla miasta Krakowa, mając na względzie jej treść, ograniczano się do wprowadzania w zakresie ilości miejsc parkingowych niewiążących zapisów informacyjnych i zaleceń do decyzji o warunkach zabudowy.

W związku ze zmianą stanowiska sądów administracyjnych, jak również organu II instancji, czego wyrazem był kształtujący się pogląd, iż decyzja o ustaleniu warunków zabudowy powinna określać w sposób konkretny ilość miejsc parkingowych, po spotkaniu z przedstawicielami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, Dyrektor Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wydała w dniu 29 czerwca 2015 r. polecenie służbowe nr 5/2015 w sprawie sposobu określania ilości miejsc parkingowych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ww. poleceniem w decyzjach o warunkach zabudowy formułowane były wiążące warunki w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem ww. decyzji w sposób jednoznaczny – poprzez wskazanie konkretnej ilości miejsc parkingowych, przy ustalaniu których organ stosował ustalenia wynikające z powołanej powyżej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Polecenie służbowe nr 5/2015 nie obowiązywało w stosunku do spraw, w których przygotowano projekt decyzji, skierowano go do uzgodnienia lub uzgodniono i wysłano zawiadomienie do stron postępowania z art. 10 k.p.a. przed wydaniem decyzji przed datą polecenia.

Polecenie służbowe nr 5/2015 zostało zastąpione poleceniem służbowym nr 2/2017 Dyrektora Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z dnia 2 lutego 2017 r., gdzie w treści § 3 wskazano, iż ustalenia w zakresie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powinny być formułowane w sposób jednoznaczny – poprzez określenie wskaźnika wynikającego z uchwały nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa na poniższych zasadach:

§ 4

Należy stosować ustalenia wynikające z ww. uchwały – z możliwością wyłączenia inwestycji polegających na nadbudowie (do dwóch kondygnacji), niewielkiej rozbudowie (np. o klatkę schodową, windę, wiatrolap, pomieszczenie gospodarcze, wykusz itp.) i zmianie sposobu użytkowania, o ile stwierdzono brak możliwości realizacji miejsc postojowych na terenie inwestycji zgodnie z ww. uchwałą.

§ 5

W przypadku inwestycji wyłączonych zgodnie z § 4, dopuszcza się określenie w decyzji warunku realizacji nowych miejsc postojowych w ilości mniejszej niż wynikająca z ww. uchwały, lub warunku braku konieczności realizacji dodatkowych miejsc postojowych, przy czym:

- lokalizacje na obszarach zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w Poleceniu Służbowym Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2/2016 z dnia 19.02.2016 r., można konsultować na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego,*
- lokalizacje poza obszarami zabudowy śródmiejskiej, o których mowa w Poleceniu Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2/2016 z dnia 19.02.2016 r., należy konsultować na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego, chyba że zakres inwestycji nie wymaga skierowania jej na takie posiedzenie.*

Uprzejmie informuję, że zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2016 r.: Dz. U. poz. 290 z późn. zm.), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. W sytuacji, gdy pozwolenie na budowę jest wydawane w oparciu o ustalenia planu, organ sprawdza zgodność zaprojektowanej ilości miejsc postojowych zgodnie z precyzyjnym wskaźnikiem określonym w planie. W przypadku, gdy projektowana ilość miejsc postojowych nie spełnia wymagań określonych w miejscowym planie, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w dokumentacji projektowej (w tym wypadku: dostosowania ilości miejsc parkingowych do ustaleń planu), określając termin ich usunięcia, a po bezskutecznym jego upływie wydaje decyzję odmowną.

W przypadku inwestycji, dla których inwestor posiada odrębną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, organ bada zgodność projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, w tym w zakresie wymagań dotyczących projektowanej ilości miejsc postojowych. W przypadku, gdy zapisy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie określają precyzyjnie wskaźnika wymaganej ilości miejsc postojowych, inwestor obowiązany jest do

wykazania spełnienia wymogów określonych w § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity z 2015 r.: Dz. U. poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym:

- 1) *Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.*
- 2) *Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne.*

Opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej należy, zgodnie z art. 20 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego, do podstawowych obowiązków projektanta. Jednak żaden przepis ustawy Prawo budowlane, jak również ww. rozporządzenia nie określa minimalnej ilości miejsc postojowych w stosunku do ilości mieszkań.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa