



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2690.2017

Kraków, 2017 -06- 29

**Pan
Adam Grelecki
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zabudowy terenów w rejonie Czyżyn, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 14 czerwca 2017 r., uprzejmie informuję:

Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym planowane inwestycje muszą być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w sytuacji braku planu – przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien uzyskać decyzję lokalizacyjną (np. decyzję o warunkach zabudowy).

Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność wnioskowanych warunków z przepisami prawa.

Podkreślić również należy, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.) *„Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”*.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, w tym między innymi zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu oraz kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Informuję, iż w dniu 7 grudnia 2016 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr LIX/1299/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”.

Składane do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wnioski o ustalenie warunków zabudowy na terenie, na którym uchwałą Rady Miasta Krakowa przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, każdorazowo rozpatrywane są w kontekście możliwości zawieszenia postępowania.

Zgodnie z 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 9 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.

Zawieszenie postępowania na wskazanej wyżej podstawie może nastąpić tylko i wyłącznie wtedy, gdy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest obligatoryjne, lecz gmina na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy proceduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Cytowany przepis uprawnia organy administracji do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, uzależniając wydanie orzeczenia w tym przedmiocie od uznania organu administracyjnego, tj. organ może zawiesić postępowanie, ale nie ma takiego nakazu.

Natomiast, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu (art. 62 ust. 2 powołanej ustawy).

Jednocześnie informuję, iż przepisy ustawy Prawo budowlane nie regulują kwestii zawieszenia (wstrzymania) postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) daje podstawę do zawieszenia (wstrzymania) prowadzonych postępowań w dwóch przypadkach: zawieszenia na wniosek strony oraz zawieszenia postępowania z urzędu.

Pierwszy z przypadków unormowany jest w art. 98 § 1 k.p.a., zgodnie z którym zawieszenie postępowania możliwe jest w sytuacji, gdy z takim wnioskiem wystąpi strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu.

Zawieszenie postępowania z urzędu następuje na podstawie art. 97 § 1 k.p.a., zgodnie z którym organ administracji publicznej zawiesza postępowanie:

- 1) w razie śmierci strony lub jednej ze stron, jeżeli wezwanie spadkobierców zmarłej strony do udziału w postępowaniu nie jest możliwe i nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 30 § 5, a postępowanie nie podlega umorzeniu jako bezprzedmiotowe (art. 105);
- 2) w razie śmierci przedstawiciela ustawowego strony;
- 3) w razie utraty przez stronę lub przez jej ustawowego przedstawiciela zdolności do czynności prawnych;

- 4) gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd;
- 5) na wniosek Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, w przypadku gdy stroną postępowania jest podmiot w restrukturyzacji, o którym mowa w art. 2 pkt 44 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. poz. 996).

Jeżeli nie wystąpi którakolwiek z przesłanek wskazanych w art. 97 i 98 k.p.a., organ prowadzący postępowanie nie ma możliwości zawieszenia postępowania w trybie przepisów k.p.a.

W odniesieniu do działki nr 296 obr. 7 Nowa Huta (w pobliżu Szkoły Podstawowej nr 155) informuję, że w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone było postępowanie administracyjne zakończone wydaniem w dniu 12 maja 2017 r. decyzji nr AU-2/6730.2/592/2017 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z parkingiem podziemnym na działce nr 296 obr. 7 Nowa Huta wraz z infrastrukturą techniczną, w tym przebudową sieci gazowej i wodociągowej, zagospodarowaniem terenu (ciągi komunikacyjne piesze i kolowe, miejsca postojowe) oraz zjazdem z działki nr 157/225 obr. 7 Nowa Huta przy ul. Kłosowskiego w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.5.2016.ŁOK). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 2 czerwca 2017 r.

Z uwagi na datę złożenia wniosku, tj. 5 stycznia 2016 r. – w chwili podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr LIX/1299/16 Rady Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”, tj. dnia 7 grudnia 2016 r. – od dnia złożenia przedmiotowego wniosku upłynęło więcej niż 9 miesięcy, więc zawieszenie postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, było w przedmiotowej sprawie niemożliwe.

Warunki obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji ustalone w wydanej dla przedmiotowej inwestycji decyzji o warunkach zabudowy wynikają z uzyskanego w toku postępowania uzgodnienia zarządcy drogi, tj. Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 6 lutego 2017 r. (znak: IW.460.1.151.2016) wydanego w związku z zawartą umową nr 110/ZIKiT/2017 z dnia 2 lutego 2017 r. o współfinansowanie i realizację inwestycji drogowej.

Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna, jaką jest ul. Kłosowskiego poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 157/225 obr. 7 Nowa Huta przeznaczoną do przebudowy na warunkach ww. umowy oraz projektowany zjazd na teren inwestycji.

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa