



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2793.2014

Kraków,

2014 -11- 17

Pan
Marek Hohenauer
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie postępowania wszczętego na wniosek Espace sp. z o.o. w sprawie ustalenia decyzji WZ dla inwestycji na tzw. Polanie Nagłowickiej, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 27 października 2014 r., uprzejmie informuję:

W dniu 4 sierpnia 2014 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa terminalu autobusowego wraz ze stanowiskami postojowymi dla autobusów i wiatami przystankowymi oraz zadaszeniami, budynku usługowo-handlowego wraz z parkingiem wielostanowiskowym i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr 20/101, 20/121, 20/122, 19/227, 19/228, 17/98, 17/30, 19/60, 20/127 obr. 5 Nowa Huta oraz zjazdem z działki nr 20/128 na działkę nr 20/101 obr. jw. przy ul. ks. K. Jancarza w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1345.2014.ŁOK).

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze, dla którego w dniu 5 listopada 2014 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXXI/1926/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – Ks. Kazimierza Jancarza”. W ramach ustawowych kompetencji organ wydający decyzje o warunkach zabudowy może zawiesić postępowanie w sytuacji, gdy zachodzą okoliczności określone w przepisach stanowiących o możliwości zawieszenia postępowania. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012 r.: Dz. U. poz. 647, z późn. zm.), 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 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.

Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone postanowieniem z dnia 10 listopada 2014 r. na okres 9 miesięcy od daty wpływu wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Niezależnie od powyższego informuję, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 spełniającej odpowiednie kryteria wskazane w art. 60 ust. 4 powyższej ustawy. Katalog organów właściwych do dokonywania uzgodnień w danym, konkretnym postępowaniu zależy od specyfiki i uwarunkowań przestrzennych obszaru, na którym zlokalizowane ma być zamierzenie inwestycyjne.

Dotychczas w przedmiotowej sprawie uzyskano pozytywną opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej UMK z dnia 3 października 2014 r., w której jednocześnie wskazano, iż „*Przedmiotowa inwestycja częściowo koliduje z rezerwą terenową pod budowę linii tramwajowej Meissnera – Mistrzejowice. Jednak nie wpływa ona znacząco na realizację inwestycji tramwajowej*”. W zakresie ochrony środowiska planowana inwestycja została zaopiniowana przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK pismem z dnia 3 października 2014 r., w którym dla przedmiotowej lokalizacji określono warunki pod względem ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem. Odnosnie do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wydział Kształtowania Środowiska UMK wyda opinię po zweryfikowaniu i uzupełnieniu przez wnioskodawcę informacji wskazanych przez ww. wydział, dotyczących m. in. powierzchni zabudowy.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zostało negatywnie zaopiniowane przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie w zakresie obsługi komunikacyjnej pismem z dnia 6 listopada 2014 r. (znak: ZIKiT/S/91230/14/IW/71118) ze względu na niewystarczające uzbrojenie terenu. W opinii ZIKiT wskazał między innymi, że cyt. „*(...) przed wydaniem opinii w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną, wskazany jest aby Inwestor przedłożył do zaopiniowania w tut. Zarządzie koncepcyjne rozwiązanie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji z podanym opisem programu inwestycji (określoną wielkością i strukturą ruchu generowanego przez przedmiotową inwestycję, przedstawioną przejezdnością pojazdów, przedstawionym usytuowaniem zjazdów eliminujących ruch ogólny na terenie dworca autobusowego, dodatkową zatoką autobusową w pasie drogowym ul. Ks. Jancarza na wysokości dworca autobusowego oraz najkrótszym dojściem dla pieszych od terminala autobusowego do pętli tramwajowej)*”. „*Zaopiniowana koncepcja obsługi komunikacyjnej budynku usługowo-handlowego i terminala autobusowego określi zakres niezbędnych do wykonania prac drogowych i może stanowić podstawę zawarcia z Inwestorem stosownej umowy na rozbudowę układu drogowego (...) niezbędnego dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji*”.

W toku postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, po podjęciu zawieszonego postępowania i uzyskaniu kompletu wymaganych opinii, sporządzona będzie

analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, która będzie miała na celu wykazać, czy 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).

Na podstawie wyników ww. analizy oraz uzyskanych opinii sporządzony będzie projekt decyzji. Określona będzie możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostanie rozstrzygnięcie w danej sprawie, tzn. ustalone zostaną warunki zabudowy (a projekt decyzji uzgodniony zostanie z właściwymi organami) lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi – przygotowana a następnie wydana będzie decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy. W przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed zakończeniem postępowania zostanie ono umorzone.

Uprzejmie informuję, iż w przedmiotowym postępowaniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice” uczestniczy jako strona. Zastrzeżenia i uwagi zgłoszone przez strony wobec planowanej inwestycji zostaną włączone do akt sprawy i rozstrzygnięte będą w treści decyzji, zgodnie z pouczeniem zawartym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania.

Stronom postępowania 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 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 stosownej 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. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu, lecz jej ustalenia są zależne od regulacji prawnych dotyczących projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i obszaru, na którym takie zamierzenie ma być zlokalizowane. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa. 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.

Uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych, ponieważ zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, 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 ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2013 r.: Dz. U.

poz. 1409 z późn. zm.). Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien złożyć między innymi oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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