



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2513.2017

Kraków, 18 MAJ 2017

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Kurzei, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 4 maja 2017 r., uprzejmie informuję.

Dla działki nr 19/450 obr. 5 Nowa Huta wydano dwie decyzje ustalające warunki zabudowy, tj.:

- decyzję nr AU-2/6730.2/1210/13 z dnia 21 maja 2013 r. ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa miejsc postojowych wraz z chodnikami na działce nr 19/450 obr. 5 Nowa Huta, oraz budowa zjazdu z działki nr 19/367 obr. 5 Nowa Huta, przy ul. Kurzei w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.45.2013.MKA);
- decyzję nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi na działce nr 19/450 oraz ze zjazdem z działki nr 19/367 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Kurzei w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1851.2014.LOK). Powyższa decyzja WZ została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr AU-2/6730.5/49/2017 z dnia 22 lutego 2017 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.5.54.2017.LOK).

Z powyższych rozstrzygnięć tylko decyzja dotycząca przeniesienia decyzji WZ została wydana w 2017 r., stąd też odpowiedź na interpelację Pana Radnego dotyczy decyzji WZ nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r.

Ad 1.

Decyzja WZ nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa przez Pana Witolda Bobulę – Kierownika Referatu Ustalania Warunków Zabudowy 2 w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK.

Ad. 2

W decyzji WZ AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. określono między innymi następujące parametry zabudowy:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki nr 19/450 obr. 5 Nowa Huta (3 819 m²) z przedziału od 29 % do 31 %;
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji w wysokości minimum 50 %;
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Kurzei każdego szeregu budynków: od 10 do 12 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: wysokości okapów/gzymsów podokapowych każdego budynku z przedziału od 4,5 m do 5,5 m, a ich kalenic głównych z przedziału od 9 m do 10 m nad terenem;
- geometria dachu
 - układ połaci dachowych: dwu lub czterospadowe, symetryczne;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: między 30° a 45°;
 - doświetlenie poddaszy użytkowych: okna w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych, okna połaciowe lub lukarny/facjaty, wszystkie elementy daszków lukarn/facjat winny znajdować się poniżej kalenic głównych;
 - kierunek głównych kalenic dachów: zbliżony do prostopadłego do ul. Kurzei.

Ad 3.

Wniosek o wydanie decyzji WZ złożyła osoba fizyczna.

Wniosek o przeniesienie decyzji WZ na rzecz nowego inwestora złożyła osoba prawna (użytkownik wieczysty działki nr 19/450 obr. 5 Nowa Huta stanowiącej teren inwestycji kubaturowej).

Ad 4.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również o pozwolenie na budowę wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do jego rozpatrzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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 2016 r., poz. 778 ze zm.), 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. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa.

Przesłanki wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zostały określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, który stanowi, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;

- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, o których mowa powyżej.

Ad 5.

Od decyzji WZ nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. strony postępowania nie wniosły odwołań. Decyzja stała się ostateczna w dniu 28 stycznia 2017 r.

Odnosząc się do pytania Pana Radnego „*Dlaczego Prezydent nie zawiesił postępowania na 9 miesięcy?*” wyjaśniam, że omawiana 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”.

Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wpłynął do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w dniu 13 listopada 2014 r.

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone postanowieniami z dnia 8 grudnia 2014 r. na okres dziewięciu miesięcy od daty wpływu wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 powołanej ustawy, 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:

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

Wobec powyższego, po upływie wskazanego powyżej terminu, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zobowiązany był do podjęcia zawieszonego postępowania (postanowienie z dnia 21 sierpnia 2015 r.) i jego dalszego procedowania.

W dniu 17 grudnia 2015 r. wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/2400/2015 odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa zespołu do 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi na działce nr 19/450 oraz ze zjazdem z działki nr 19/367 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Kurzei w Krakowie*”.

Inwestor wniósł odwołanie od ww. decyzji, po rozpatrzeniu którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 23 lutego 2016 r. (znak: SKO.ZP/415/54/2016) uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem z dnia 31 maja 2016 r. wnioskodawca doprecyzował nazwę inwestycji i przedłożył do akt sprawy aktualną koncepcję zagospodarowania terenu.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, po uwzględnieniu wskazań Kolegium, wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z drogami wewnętrznymi, chodnikami i miejscami postojowymi na działce nr 19/450 oraz ze zjazdem z działki nr 19/367 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Kurzei w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1851.2014.ŁOK).

Nadmieniam, że w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywane są wnioski Stowarzyszenia Mieszkańców Srebrnych Orłów w Krakowie z dnia 5 maja 2017 r.:

- o wznowienie postępowania o sygnaturze AU-02-3.6730.2.1851.2014.ŁOK zakończonego decyzją WZ nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r., który to wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą AU-02-3.6730.6.16.2017.ŁOK oraz o wstrzymanie wykonania ww. decyzji WZ,
- o dopuszczenie Stowarzyszenia do udziału w postępowaniu o sygnaturze AU-02-3.6730.5.54.2017.ŁOK dotyczącym przeniesienia decyzji WZ nr AU-2/6730.2/2263/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz o zawieszenie tego postępowania.

Dodatkowo informuję również, że decyzją nr 2311/2015 z dnia 11 września 2015 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa miejsc postojowych wraz z zagospodarowaniem terenu w postaci chodników, instalacją kanalizacji opadowej i oświetleniową na działce nr 19/450 oraz budowę zjazdu z działki nr 19/367 na działkę nr 19/450 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Kurzei w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.1520.2015.PSZ).

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor przedłożył decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/1210/13 z dnia 21 maja 2013 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.45.2013.MKA), o której mowa na wstępie.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywany jest wniosek z dnia 4 maja 2017 r. w sprawie zmiany ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, który został zarejestrowany pod sygnaturą AU-01-3.6740.1.954.2017.MŚŚ.

Jednocześnie informuję, że procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” znajduje się na etapie określonym w art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarządzeniem nr 3552/2016 z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” rozpatrzyłem uwagi wniesione do projektu planu, uwzględniając część z nich i następnie skierowałem zmieniony projekt planu do ponownego opiniowania i uzgodnień przez właściwe ustawowo podmioty. Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zaistniała więc konieczność ponowienia właściwych etapów procedury planistycznej.

Po uzyskaniu stanowisk właściwych podmiotów i wprowadzeniu ewentualnych zmian, które mogą z nich wynikać, ponownie wyłożę projekt planu do publicznego wglądu na co najmniej 21 dni i wyznaczę termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, w którym zainteresowane osoby i jednostki będą mogły wносить uwagi do projektu planu w myśl art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – ks. Kazimierza Jancarza” do publicznego wglądu jest planowane na początek trzeciego kwartału bieżącego roku.

Oдноśnie roli studium w kontekście wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wyjaśniam, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej i wiąże jedynie przy sporządzaniu projektów planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Tym samym uchwała w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji i postanowień wydawanych w postępowaniu administracyjnym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lutego 2011 r.; sygn. akt II OSK 510/10).

Podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia administracyjnego może stanowić jedynie akt prawa powszechnie obowiązującego i nie zmienia tego fakt związania gminy ustaleniami studium przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do czasu, kiedy ustalenia studium nie znajdą się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wiążą powszechnie i nie mogą tworzyć materialnoprawnej podstawy do wydawania rozstrzygnięć administracyjnych (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 marca 2008 r.; sygn. akt II OSK 317/07).



Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa