



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

30 LIS. 2017

Kraków,

OR-03.0003.3194.2017

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zagospodarowania otoczenia Młodzieżowego Domu Kultury „Dom Harcerza” im. prof. Aleksandra Kamińskiego przy ul. Lotniczej 1 w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 16 listopada 2017 r., uprzejmie informuję.

Budynek przy ul. Lotniczej 1 zlokalizowany jest na działce nr 89/14 obręb 5 jednostka ewidencyjna Śródmieście stanowiącej (zgodnie z treścią księgi wieczystej Nr KR1P/00206582/2) własność Gminy Miejskiej Kraków, która pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” (obecna nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”). Obszar ten nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proces sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określony jest w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) jest procesem długotrwałym, trwającym średnio 1,5 roku, a ponadto winien być poprzedzony wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy. To sprawia, że nawet dzisiaj podjęte działania planistyczne, prowadzące do uchwalenia planu miejscowego, mogą nie zostać zakończone przed wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy, która wydawana jest w przypadku braku obowiązujących zapisów planu miejscowego.

Należy dodać, że z uwagi na znaczną ilość prowadzonych prac planistycznych nad sporządzeniem planów miejscowych, do końca I kwartału 2018 r. nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny MDK – Dom Harcerza przy ul. Lotniczej.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzone są dwa postępowania, wszczęte z wniosków z dnia 6 września 2017 r., w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

1. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi oraz z garażem podziemnym na działkach nr 88/1, 89/15 obr. 5 Śródmieście wraz z budową zjazdów z działek drogowych nr 605, 606 obr. 5 Śródmieście (ul. Lotnicza) oraz z działki nr 465/2 obr. 5 Śródmieście (ul. Kryniczna), przy ul. Lotniczej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.1184.2017.WWY);
2. „Budowa zespołu do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi w parterach oraz z garażem podziemnym na działce nr 89/14 obr. 5 Śródmieście wraz z budową zjazdów z działek drogowych nr 605, 606, 607 obr. 5 Śródmieście (ul. Lotnicza) oraz z działki nr 464/2 obr. 5 Śródmieście (ul. Farmaceutów), przy ul. Lotniczej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-022.6730.2.1185.2017.WWY).

Przedmiotowe postępowania, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, zostały zawieszone postanowieniami z dni: 8 i 13 listopada 2017 r. (odpowiednio sprawa: AU-02-2.6730.2.1185.2017.WWY i AU-02-2.6730.2.1184.2017.WWY) - na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od daty wpływu każdego z wniosków.

Jeżeli ustaną przesłanki do zawieszenia postępowania, postępowania zostaną podjęte i przeprowadzona zostanie procedura w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy, po uzyskaniu kompletu wymaganych opinii, sporządzone zostaną analizy urbanistyczno-architektoniczne obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, które będą miały na celu wykazać, czy przedsięwzięcia zarówno pod względem funkcji, jak i formy spełniają warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy 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. analiz oraz uzyskanych opinii sporządzone będą projekty decyzji. Określona będzie możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostaną rozstrzygnięcia w sprawach, tzn. ustalone zostaną warunki zabudowy lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy lub przepisami odrębnymi – przygotowana, a następnie wydana będzie decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Reasumując, na tym etapie postępowań nie można jeszcze przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia w przedmiotowych sprawach. Decyzje dla omawianych inwestycji zostaną wydane po zakończeniu postępowań administracyjnych.

Wskazać również należy, iż Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa 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. Organ nie ma więc wpływu na ilość zgłaszanych wniosków, jak i charakter inwestycji, które są ich przedmiotem. Organ nie ocenia również celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego.

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 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. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa.

Ponadto informuję, że zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy organ nie bada uprawnień inwestora do terenu objętego wnioskiem. Prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, inwestor winien legitymować się dopiero na etapie pozwolenia na budowę.

Niezależnie od powyższego informuję, że na wniosek Społecznego Komitetu Obrony Harcówki w 2004 r. prowadzone było postępowanie dotyczące możliwości nabycia przez Gminę Miejską Kraków prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 89/14 o pow. 0,6554 ha obr. 5 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz prawa własności budynku „Dom Harcerza”. Z uwagi na brak woli użytkownika wieczystego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, dalsza kontynuacja działań zmierzających do pozyskania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zabudowanej działki nr 89/14 nie była możliwa.

Analizowana była również kwestia rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” do działki nr 89/14 obręb 5 jednostka ewidencyjna Śródmieście, niemniej jednak nie uzyskano zgody użytkownika wieczystego w tym zakresie. Dodatkowo stwierdzono, iż z uwagi na sposób zagospodarowania nieruchomości korespondujący z zapisami umowy użytkowania wieczystego nie ma uzasadnienia do skierowania do sądu powszechnego pozwu przeciwko użytkownikowi wieczystemu o przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, bowiem nie zachodzą przesłanki pozwalające Gminie Miejskiej Kraków na skuteczne dochodzenie wygaszenia tego prawa.

PRZYZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa