



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3939.2018

Kraków,

11 LIP 2018

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice – Północ”, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 26 czerwca 2018 r., uprzejmie informuję.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Północ” jest sporządzany na podstawie uchwały nr XCV/2486/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu. Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu miejscowego stanowi wyraz realizacji uchwały nr LXXIX/1945/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie *ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnych obszarów Dzielnicy XV Mistrzejowice pn. „Mistrzejowice - Północ”*. Z uwagi na niekontrolowaną, intensywną zabudowę przedmiotowego obszaru zespołami budynków mieszkaniowych wielorodzinnych oraz wynikające z tego nasilenie problemów komunikacyjnych, konieczne jest stworzenie warunków prawnych dla przestrzennego uporządkowania obszaru, poprzez harmonijne kształtowanie zabudowy zgodnie z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w dokumencie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* w brzmieniu ustalonym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.

Obecnie procedura planistyczna znajduje się na etapie analizy wniosków składanych do planu. Termin składania wniosków upłynął 6 lipca 2018 r. Ponadto opracowywana jest inwentaryzacja urbanistyczna ww. obszaru oraz synteza uwarunkowań. Po przygotowaniu niezbędnych opracowań zostanie przygotowana koncepcja projektu planu, a następnie roboczy projekt planu, który zostanie przekazany do zaopiniowania przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa i miejskie jednostki organizacyjne oraz skierowany do zaopiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, co zgodnie z założonym harmonogramem winno nastąpić w III kwartale 2018 r. W następnej kolejności zostanie sporządzony projekt planu, który zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zostanie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe instytucje i organy. Po wprowadzeniu ewentualnych zmian wynikających z uzyskanych stanowisk, projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni

i zaprezentowany mieszkańcom Krakowa co powinno nastąpić, według założonego harmonogramu w II kwartale 2019 r. Wówczas będzie można zapoznać się z jego rozwiązaniami (zarówno dotyczącymi rysunku, jak i ustaleń tekstu projektu planu) i złożyć ewentualne uwagi do zaproponowanych rozwiązań planistycznych. Po przeprowadzeniu czynności proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu zostanie przedstawiony Radzie Miasta Krakowa celem uchwalenia, co planowane jest na II połowę 2019 r. Na zmiany ww. terminów mogą wpływać ponowienia procedury planistycznej mogące wynikać m.in. z nieuzyskania opinii i uzgodnień, rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz innych, nieprzewidywalnych okoliczności, np. zmiany stanu prawnego.

Ponadto należy podkreślić, że sporządzenie planu miejscowego dla tego obszaru jest możliwe po wyznaczeniu zasad obsługi komunikacyjnej dla tego terenu. Tymczasem dopiero 4 października 2017 r. została wydana nieostateczna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji drogowej łączącej ul. Powstańców z ul. Morcinka, tj. drogi stanowiącej podstawę układu komunikacyjnego dla tego terenu, a termin ostatecznego załatwienia sprawy przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska został przesunięty na początek sierpnia br. Bez precyzyjnego wyznaczenia rezerwy terenowej pod tę drogę, realizacja nowej zabudowy, w ramach uruchamianych w planie miejscowym nowych terenów inwestycyjnych, doprowadziłaby do zwiększenia paraliżu komunikacyjnego w tamtym rejonie miasta. Zatem nie tylko konieczność wykonania szeregu czynności wynikających z procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale także inne uwarunkowania formalno-prawne przesądzają o terminie rozpoczęcia prac planistycznych oraz długości okresu ich prowadzenia.

Informacje na temat sporządzanego projektu planu są dostępne na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa: http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=95424.

W odpowiedzi na pytanie „(...) na jakiej podstawie wydawano decyzję o warunkach zabudowy pod kątem należytego dostępu do drogi publicznej” uprzejmie informuję, że do wydania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne jest łączne spełnienie przesłanek wskazanych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, iż teren planowanej inwestycji winien mieć m.in. zapewniony dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z art. 2 pkt 14 ww. ustawy poprzez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Do organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy należy ustalenie, czy przesłanka ta jest spełniona.

Zgodnie z art. 54 pkt 2 ppkt c) w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy określa warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Warunki obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji określone są w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w oparciu o uzyskaną w tym zakresie opinię zarządcy drogi. Zgodnie bowiem z art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. W związku z powyższym, mając na uwadze powołane wyżej przepisy, a w szczególności art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowane zamierzenia inwestycyjne opiniowane są przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

ZIKiT każdorazowo na wniosek organu prowadzącego postępowanie administracyjne, przeprowadza analizę, dokonując oceny wpływu inwestycji niedrogowej na istniejący układ drogowy pozostający w jego zarządzie, jak również możliwości połączenia planowanego zamierzenia budowlanego z drogą publiczną. Wydając dla planowanych inwestycji opinię w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną ww. jednostka sprawdza, czy dla zamierzeń inwestycyjnych spełnione są przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. czy planowane inwestycje posiadają dostęp do drogi publicznej oraz czy istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji. Ocena ta jest dokonywana w aspekcie zadań wykonywanych przez zarządcę drogi w świetle zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.). W przypadku stwierdzenia niewystarczającego istniejącego uzbrojenia terenu dla planowanej inwestycji możliwym rozwiązaniem jest zawarcie umowy na realizację układu drogowego niezbędnego do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej analizowanej inwestycji, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Z powyższego jednoznacznie wynika, iż na inwestorze spoczywa obowiązek budowy lub przebudowy dróg publicznych w związku z realizacją inwestycji niedrogowej. Same zaś warunki realizacji tegoż obowiązku regulowane są w umowie zawieranej pomiędzy inwestorem a zarządcą drogi. Obowiązek ten może być realizowany bezpośrednio przez inwestora, bądź też inny podmiot.

Zakres parametrów budowy/przebudowy drogi do wybudowania (koszty) winny być dostosowane do wielkości powierzchni użytkowej mieszkalnej inwestycji niedrogowych. Szczegółowe warunki realizacji przez inwestora budowy lub przebudowy układu drogowego w każdym przypadku są dostosowywane do indywidualnej sytuacji faktycznej. Koszt związany z realizacją inwestycji drogowej powinien być adekwatny do wielkości przedsięwzięcia, jakim jest inwestycja niedrogowa.

Określone przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie warunki realizacji planowanej zabudowy w zakresie obsługi komunikacyjnej w kontekście istniejącego (lub planowanego) układu drogowego stanowią część warunków zabudowy, które inwestor zobowiązany jest spełnić na etapie opracowywania projektu budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej określone w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy obowiązują przy wydawaniu pozwolenia na budowę, bowiem zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

W kwestii zawieszania postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy uprzejmie informuję, że 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. Jak wyżej wskazano uchwałą nr XCV/2486/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Północ”. 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. Zatem, jeżeli uchwała w sprawie sporządzenia planu została podjęta po upływie 9 miesięcy od daty wpływu wniosku, zawieszenie postępowania na podstawie ww. przepisu nie jest możliwe. 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 obowiązku.

Zawieszenie postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 ww. ustawy winno zależeć nie tylko od samego podjęcia procedury planistycznej, ale także w szczególności od oceny, czy dokumentacja planistyczna wskazuje na sprzeczność przeznaczenia terenu objętego planowaną inwestycją z możliwymi postanowieniami projektowanego planu miejscowego, na jakim etapie są prace planistyczne, czy istnieje możliwość zakończenia tych prac w terminie wynikającym z art. 62 ust. 1 powołanej ustawy. W sytuacji, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zostanie uchwalony w okresie zawieszenia postępowania, organ zobowiązany jest do podjęcia zawieszonego postępowania i jego prowadzenia. Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione są wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Planowane inwestycje muszą być zgodne z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gdy dla danego obszaru uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po jego wejściu w życie, organ zobowiązany jest do zbadania zgodności warunków zabudowy ustalonych w decyzjach WZ z jego ustaleniami. Jeżeli zapisy decyzji WZ są inne niż zapisy planu miejscowego istnieje obowiązek wyeliminowania takiej decyzji z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie jej wygaśnięcia, z wyjątkiem sytuacji, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Zarząd infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa