



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-143/V/07

Kraków,

15.02.2007

**Pan
Grzegorz Stawowy
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wniosków o WZiZT na terenie Motelu Krak przy Rondzie Ofiar Katynia, zgłoszoną na V Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 stycznia 2007 r., uprzejmie informuję:

W przyjętej przez Radę Miasta Krakowa w dniu 13 września 2006 r. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w zakresie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wskazane zostały na terenie miasta Krakowa obszary, w obrębie których mogą być lokalizowane takie obiekty. Oznacza to tym samym, że na pozostałym obszarze miasta nie jest wskazana lokalizacja tego typu obiektów. Dotyczy to również terenu w sąsiedztwie Motelu Krak.

Uchwała Nr CXV/1225/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 września 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obowiązuje, ale została zaskarżona przez Wojewodę Małopolskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Dla odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy nie jest wystarczający jedynie zapis Studium, które według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), nie jest aktem prawa lokalnego. W sytuacji braku planu miejscowego o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy decyduje jednoczesne spełnienie przez wnioskodawcę warunków zawartych w art. 61 ww. ustawy, w tym warunku tzw. dobrego sąsiedztwa. W przypadku spełnienia tych warunków oraz innych wynikających z przepisów szczególnych, zapisy Studium nie są powodem do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Instrumentem umożliwiającym wydanie decyzji odmownej może być plan miejscowy, który jako zgodny z zapisami Studium tworzyłby w sposób bezwzględny zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Aktualnie teren ten nie jest objęty żadnym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Znajduje się on natomiast w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Bronowice Małe, przyjętego uchwałą Nr LVII/536/96 z dnia 28 sierpnia 1996 r. Rady Miasta Krakowa, jednakże prace nad tym planem nie są kontynuowane, zgodnie z propozycją Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska o odstąpieniu od sporządzania planu, zawartą we wniosku Nr 41/2005.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzone są dwa postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Motelu Krak. tj.:

1. „Budowa zespołu handlowo – usługowego, obejmującego centrum handlowe, hotel, stację benzynową, parking 3 – poziomowy, parkingi otwarte, układ komunikacyjny, zjazdy z ulicy Armii Krajowej (dz. nr 535) i Radzikowskiego (dz. nr 527/4 oraz dz. nr 458/10, 458/9, 459/3, 459/2, 460/2, 460/3, 462/2, 462/1, 461/1, 461/2) oraz niezbędną infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia inwestycji w prąd, wodę, gaz oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych, realizowaną na działkach nr 470, 471/4, 471/6, 471/7, 471/8, 472, 473, 474/1, 475/1, 497, 499, 535, 515/1, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 466/3, 466/2, 466/4, 467/3, 458/6, 467/4, 469/3, 527/4, 461/2, 461/1, 462/1, 467/2, 462/2, 460/2, 460/3, 459/2, 459/3, 458/9, 458/10 obr. 40 Krowodrza przy ulicy Radzikowskiego i Armii Krajowej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.ASM.7331-2939/05).
 - wniosek z dnia 4 listopada 2005 r.
 - inwestor: Jotes Sp. z o.o.
 - powierzchnia sprzedażowa:
 - powierzchnia sprzedaży na hali – 8000 m²,
 - powierzchnia galerii handlowych – 6000 m², stacja benzynowa – 100 m².
2. „Budowa zespołu handlowo – usługowego, obejmującego centrum handlowe, hotel, stację benzynową, parkingi otwarte, układ komunikacyjny, zjazdy z ulicy Armii Krajowej (dz. nr 535) i ulicy Radzikowskiego (dz. nr 527/4 oraz pas spowolnienia na dz. nr 458/10, 458/9, 459/3, 459/2, 460/2, 460/3, 462/2, 462/1, 461/1, 461/2) oraz niezbędną infrastrukturę techniczną w zakresie zaopatrzenia inwestycji w prąd, wodę, gaz oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych, realizowaną na działkach nr 470, 471/4, 471/6, 471/7, 471/8, 472, 473, 474/1, 475/1, 535, 514, 513, 510, 509, 506, 505, 503, 466/3, 466/2, 466/4, 467/3, 458/6, 467/4, 469/3, 527/4, 461/2, 461/1, 462/1, 467/2, 462/2, 460/2, 460/3, 459/2, 459/3, 458/9, 458/10, 500, 497, 501, 508, 511, 512, 515/1, 499, 502, 504, 507 obr. 40 Krowodrza, przy ulicy Radzikowskiego i Armii Krajowej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.ASM.7331-578/06).
 - wniosek z dnia 24.02.2006 r.
 - inwestor: Carrefour Polska Sp. z o.o.
 - powierzchnia sprzedażowa:
 - hotel – 50 m²,
 - stacja benzynowa – 150 m²,
 - centrum handlowo-usługowe – 8 000 m².

Ad 1. Stan postępowania w sprawie AU-02-3.ASM.7331-2939/05

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wyznaczył obszar analizowany, zgodnie z § 3 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), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Obiekty wielkoprzestrzenne, takie jak MAKRO, IKEA również mieściły się w obszarze analizowanym.

W wyniku przeprowadzonej analizy Wydział Architektury i Urbanistyki stwierdził, że wnioskowana przez inwestora budowa centrum handlowo-usługowego mieści się we wskaźnikach zagospodarowania terenu oraz funkcji tego terenu. Lokalizacja przedmiotowej inwestycji stanowi kontynuację procesu urbanizacji terenów położonych przy

miejskich trasach komunikacyjnych wynikającego wprost z zasad ładu przestrzennego. Parametry projektowanych obiektów będą nawiązywać wielkością do obiektów o tej samej funkcji w rejonie analizowanym – ulic Radzikowskiego, Jasnogórskiej, Conrada.

Projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy dla powyższego zamierzenia inwestycyjnego został pozytywnie uzgodniony przez Krakowski Zarząd Dróg postanowieniem z dnia 16 października 2006 r. (znak: RU-733/P-2052/28954/GK/06). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po rozpatrzeniu zażalenia, postanowieniem z dnia 12 stycznia 2007 r. (znak: SKO-73/5407/06/ZP) utrzymało zaskarżone postanowienie w mocy.

Informuję uprzejmie, iż postanowieniem z dnia 13 grudnia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki odmówił dopuszczenia Stowarzyszenia „Samorządny Kraków” do udziału w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego w charakterze podmiotu na prawach strony. W związku z wniesionym przez Stowarzyszenie zażaleniem na ww. postanowienie, pismem z dnia 31 stycznia 2007 r. akta przedmiotowej sprawy wraz z zażaleniem zostały przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Ad 2. Stan postępowania w sprawie AU-02-3.ASM.7331-578/06

Wykonana w trakcie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla tego zamierzenia inwestycyjnego analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5¹ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz zachodzi sprzeczność planowanej inwestycji z przepisem art. 1 ust. 2 ww. ustawy², zatem nie ma możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia.

¹ Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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.

² 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego.

Zakres przedmiotowy postępowania wyznaczył wniosek, zawierający m.in. jednoznaczne opisowe i graficzne określenie zamiaru inwestycyjnego, tj. budowę centrum handlowego z parkingami oraz budynku hotelu i stacji benzynowej z wewnętrznym układem dróg, zgodnie z propozycją wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej zaprojektowano od ul. Radzikowskiego jako 2 wjazdy oraz 1 wjazd od ul. Armii Krajowej. Ponieważ jak ustalił Wydział Architektury i Urbanistyki zaproponowany we wniosku sposób obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji pozostaje w sprzeczności z rozwiązaniem komunikacyjnym przebudowy Węzła Ofiar Katynia stwierdzono, że wnioskowana inwestycja w aktualnym kształcie nie spełnia ww. warunku.

Wniosek według przedłożonej koncepcji zagospodarowania terenu zakłada lokalizację budynku handlowego o dużej powierzchni sprzedaży w części zachodniej terenu inwestycji, porośniętym dużą ilością wartościowych pod względem dendrologicznym drzew (przede wszystkim dęby, buki, lipy, świerki, jesiony, brzozy, klony). Zgodnie z opinią wykonaną przez zespół ekspertów ochrony środowiska – ochrony i zachowania wymagają wszystkie cenne drzewa, znajdujące się na tym terenie, a będące w kolizji z wnioskowaną inwestycją.

Mając na uwadze przepisy art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) zaproponowany we wniosku sposób zagospodarowania działek stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Wydział Architektury i Urbanistyki stwierdził, że wnioskowana inwestycja nie spełnia punktu 3 i 5 art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego został pozytywnie uzgodniony przez Krakowski Zarząd Dróg w Krakowie postanowieniem z dnia 22 listopada 2006 r. (znak: RU-733/P-2370/35653/ES/06). W związku z wniesionym zażaleniem na to postanowienie, Krakowski Zarząd Dróg przesłał akta sprawy wraz z zażaleniem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie pismem z dnia 13 grudnia 2006 r. (znak: RU-733/2584/40844/ES/06).

Informuję uprzejmie, iż postanowieniem z dnia 13 grudnia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK odmówił dopuszczenia Stowarzyszenia „Samorządny Kraków” do udziału w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla tego zamierzenia inwestycyjnego w charakterze podmiotu na prawach strony. W związku z wniesionym przez Stowarzyszenie zażaleniem na to postanowienie, pismem z dnia 30 stycznia 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przesłał akta przedmiotowej sprawy wraz z zażaleniem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pani Katarzyna Migacz, Radna Miasta Krakowa
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a