



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3458/XCI/10

24. LUT. 2010

Kraków,

Pan
Zygmunt Włodarczyk
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie procedowanych postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy – Północ”, zgłoszoną na XCI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2010 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 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.

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 nakazu).

W związku z powyższym składane do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wnioski o ustalenie warunków zabudowy na terenie, na którym uchwałą Rady Miasta Krakowa przystąpiono do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, są rozpatrywane w kontekście możliwości zawieszenia postępowania. Decyzje w tej sprawie podejmowane są często po zasięgnięciu stanowiska Biura Planowania Przestrzennego UMK na temat zgodności zamierzenia objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a ewentualnymi zapisami projektu planu.

Zasadność zawieszenia postępowania administracyjnego w sytuacjach, gdy jest ono fakultatywne jest rozważana odrębnie dla każdej sprawy. Inne bowiem konsekwencje dla rozwiązań przyjętych w projekcie sporządzanego planu miejscowego wywołują inwestycje kubaturowe, infrastruktury sieciowej, czy zmiany sposobu użytkowania. Stąd też kwestia

zawieszenia postępowania w danej konkretnej sprawie jest każdorazowo poddawana szczegółowej analizie.

Tylko wtedy, gdy wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, tj. sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu (art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Odnosząc się do roli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz sporządzanych planów w kontekście wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uprzejmie informuję, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie może stanowić podstawy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium jest aktem planowania przestrzennego poprzedzającym uchwalenie planu miejscowego. Postanowienia Studium dotyczące polityki przestrzennej gminy, mają charakter „aktu kierownictwa wewnętrznego” samorządu gminy i zobowiązują organy samorządu gminnego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jako akt prawa miejscowego, stanowiący prawo powszechnie obowiązujące, może stanowić podstawę do uzyskania bezpośrednio na jego podstawie decyzji zezwalającej na budowę.

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakładają na organ prowadzący postępowania obowiązku badania zamierzeń objętych wnioskami o ustalenie warunków zabudowy z zapisami projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy te przewidują badanie zgodności warunków zabudowy ustalonych w decyzjach WZ z zapisami obowiązujących planów. Jeżeli zapisy decyzji są sprzeczne z zapisami planu miejscowego istnieje obowiązek wyeliminowania takiej decyzji z obrotu prawnego.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w art. 65 ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).

W załączeniu przekazuję wykaz procedowanych postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP) na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ” wraz z informacją dotyczącą zawieszenia postępowania z uwagi na niezgodność planowanej inwestycji z ustaleniami projektu planu.

W sprawach dotyczących zawieszania postępowań dotyczących ustalenia warunków zabudowy na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ II instancji zajmuje stanowisko, które dla przykładu (pkt 17 załączonej tabeli: sprawa AU-02-4.ŁOK.7331-867/08, postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 20 stycznia 2009 r. znak: SKO.73/3628/2008/ZP, uchylające zaskarżone postanowienie z dnia 3 czerwca 2008 r.

zawieszające na okres 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy) cytuję:

„Zaskarżone postanowienie zawiera prawidłową podstawą prawną i mimo, że powołuje się nawet na przyszłe przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego to nie wskazuje żadnych przyczyn, przemawiających, za zasadnością i celowością zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w działki. Za takie przyczyny mogłyby zostać ewentualnie uznane ustalenia przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w sytuacji, gdy rodzaj planowanej inwestycji byłby w sposób ewidentnie sprzeczny z zapisami planu, a jednocześnie termin ostatecznego przyjęcia planu na tyle bliski, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy byłoby bezprzedmiotowe w tym sensie, że i tak podlegałaby ona z urzędu stwierdzeniu jej wygaśnięcia, w trybie art. 65 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na to, że ustalenia przyjętego planu miejscowego są inne niż zawarte w decyzji o warunkach zabudowy”.

[..J „Niezależnie od powyższego zwrócić należy jednak uwagę na fakt, iż niewłaściwym jest powoływanie się na zapisy projektu planu, gdyż projekt planu nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie może stanowić podstawy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Janek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a