



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3621/XCV/10

Kraków, 30. MAR. 2010

Pan
Paweł Zorski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarze objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska”, zgłoszoną na XCV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 17 marca 2010 r., uprzejmie informuję:

Uchwała Nr XCIII/1260/10 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Piastowska" podjęta została w dniu 3 marca 2010 r.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również pozwolenia 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.

W przypadku zamierzeń inwestycyjnych dotyczących terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego postępowania prowadzone są na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Po stronie potencjalnego inwestora powstaje prawo podmiotowe polegające na możliwości domagania się uzyskania decyzji pozytywnej w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, o ile zachodzi zgodność z właściwymi przepisami.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu, lecz jej ustalenia są zależne od regulacji prawnych dotyczących projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i obszaru, na którym takie zamierzenie ma być zlokalizowane. Decyzja ta stanowi zatem prawnie określoną formę oceny dopuszczalności lokalizacji inwestycji w danym miejscu, w świetle powszechnie obowiązującego prawa. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność wnioskowanych warunków z przepisami prawa.

Informuję uprzejmie, iż 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).

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania prezentuję poniżej pogląd Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie w przedmiocie zawieszania postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na przykładzie wybranej sprawy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2009 r. (znak: SKO.73/3628/2008/ZP) uchylającym zaskarżone postanowienie Prezydenta Miasta Krakowa zawieszające na okres 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy wskazało, iż „Zaskarżone postanowienie zawiera prawidłową podstawę 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”.

[...] „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

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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