



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1771/XLIV/08

Kraków,

18. 06. 2008

Pan
Józef Pilch
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Górnickiego w Krakowie, zgłoszoną na XLIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 maja 2008 r., uprzejmie informuję:

W dniu 21 kwietnia 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1507/08 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym, wraz z lokalem usługowo-handlowym oraz wjazdami z ul. Górnickiego, wewnętrznym układem drogowym, parkingami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną na działkach nr 14/73, 14/119, 14/123, 14/124, a także na części działki nr 538/16 obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2-AKW.7331-2164/06).

— Możliwości obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji zostały szczegółowo zbadane. Przedmiotowe zamierzenie zostało poddane opiniowaniu przez organy i jednostki kompetentne w sprawach dotyczących rozwiązań komunikacyjnych, tj. Krakowski Zarząd Komunalny w Krakowie oraz Biuro Infrastruktury Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Warunki określone przez ww. jednostki zostały zamieszczone w załączniku Nr 1 do ww. decyzji WZ (pkt. 4 d i e) i stanowią podstawę dla inwestora do rozwiązań projektowych w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy. Szczegółowe rozwiązania projektowanej zabudowy w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, w tym usytuowania wjazdów na teren inwestycji, będą przedmiotem projektu zagospodarowania działki, sporządzanego przez inwestora w trakcie opracowywania projektu budowlanego przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

— Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie może stanowić podstawy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. 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 jej podstawie decyzji zezwalającej na budowę. Teren określony we wniosku nie jest aktualnie objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

— Podstawę do odmowy ustalenia warunków zabudowy mogą stanowić tylko przepisy prawa powszechnie obowiązujące. W sytuacji braku planu miejscowego, o wydaniu decyzji o

warunkach zabudowy przesądza jednocześnie spełnienie przez wnioskodawcę warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy. W przypadku spełnienia tych warunków oraz innych wynikających z przepisów szczególnych, organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 56 i 64 ust. 1 ww. ustawy).

W związku z tym, iż teren, na którym wnioskowane jest ww. zamierzenie inwestycyjne jest zlokalizowany na obszarze objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dolina Prądnika” (uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CV/1071/06 z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”), Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wystąpił o opinię do Biura Planowania Przestrzennego.

Z uwagi na niezgodność projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w oparciu o które sporządzony zostanie projekt przedmiotowego planu (działki, na których planowana jest budowa zespołu budynków mieszkalnych znajdują się w Studium poza terenami przeznaczonymi do zabudowy i zainwestowania - zlokalizowane są częściowo w terenach zieleni publicznej, częściowo w terenach otwartych oraz wchodzą w skład systemu zieleni i systemu parków rzecznych, ponadto przez część terenu objętego wnioskiem przebiega projektowana trasa szybkiego tramwaju) – postanowieniem z dnia 7 września 2006 r. postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało zawieszone na okres 12 miesięcy od daty złożenia wniosku, tj. do dnia 12 lipca 2007 r., zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na to, że do określonego powyżej dnia zawieszenia, tj. do dnia 12 lipca 2007 r. nie został uchwalony ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dolina Prądnika”, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zobowiązany był do podjęcia postępowania. W związku z tym postanowieniem z dnia 27 lipca 2007 r. postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało podjęte i było kontynuowane w trybie przepisów art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do czasu wydania decyzji ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dolina Prądnika” nie został uchwalony. Ustalenia zawarte w projekcie ww. planu również nie mogą stanowić podstawy do ewentualnej odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Informuję uprzejmie, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada na organ prowadzący postępowanie obowiązku badania zamierzeń objętych wnioskami o ustalenie warunków zabudowy z zapisami projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ww. ustawy przewidują natomiast badanie zgodności wydanych już decyzji WZ z przepisami obowiązujących planów. Jeżeli ustalenia decyzji są sprzeczne z przepisami planu miejscowego istnieje obowiązek stwierdzenia wygaśnięcia takiej decyzji. Zgodnie bowiem z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji 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.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 ww. ustawy przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Opinie Rad Dzielnic pozyskiwane w trakcie postępowań o ustalenie warunków zabudowy nie są opiniami wymaganymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sprawę współpracy pomiędzy Radami Dzielnic a Wydziałem Architektury i Urbanistyki UMK prowadzącym przedmiotowe postępowania reguluje Zarządzenie Nr 989/2007 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie

wydawania opinii wewnętrznych przez Rady Dzielnic Krakowa dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalania warunków zabudowy (WZ) i ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP). Rady Dzielnic pełnią jedynie funkcje opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Do udziału w postępowaniu, oprócz stron będących właścicielami nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji, dopuszczono zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody. Organizacja ta jako podmiot na prawach strony na dowolnym etapie trwającego postępowania miała możliwość zapoznawania się z dokumentami zgromadzonymi w aktach przedmiotowego postępowania, sporządzania z nich notatek i odpisów, jak również wypowiedzenia się na temat zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Wszelkie zgłoszone przez Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody oraz inne strony postępowania uwagi i zastrzeżenia zostały włączone do akt przedmiotowego postępowania oraz wnikliwie przeanalizowane. Informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zawarta w decyzji kończącej przedmiotowe postępowanie (zgodnie z art. 107 § 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej w uzasadnieniu decyzji kończącej postępowanie zobowiązany jest wypowiedzieć się na temat zebranych dowodów, w tym również w odniesieniu do zgłaszanych uwag i zastrzeżeń). Od wydanej decyzji stronom służyło prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie w terminie 14 dni od jej otrzymania. Korzystając z przysługującego uprawnienia Towarzystwo złożyło odwołanie, które wraz z aktami sprawy Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przesłał do organu II instancji pismem z dnia 20 maja 2008 r.

Uprzejmie informuję, że w związku z Zarządzeniem Nr 727/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie *wprowadzenia procedury wewnętrznej dotyczącej nabycia rezerw terenowych pod planowane inwestycje komunikacyjne celem ochrony korytarzy transportowych przed zabudową* oraz z uwagi na kolizję przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego z trasą linii tramwajowej Krowodrza Górka – Górka Narodowa Zachód, co wiąże się z koniecznością pozostawienia rezerwy terenu dla linii tramwajowej i ulicy lokalnej w granicach wyznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”, w dniu 15 lutego 2008 r. odbyło się spotkanie w Wydziale Skarbu Miasta UMK dotyczące zbycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków części działek 14/73, 14/119, 14/123 obr. 42 Krowodrza. Sprawa wykupu rezerw terenowych przez Wydział Skarbu Miasta UMK jest jednak całkowicie odrębnym zagadnieniem, nie determinującym rozstrzygnięcia w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Na podstawie opinii pozyskanych w trakcie postępowania, w tym m.in. opinii Biura Infrastruktury Miasta UMK oraz Biura Planowania Przestrzennego UMK określone zostały warunki realizacji planowanej zabudowy w zakresie obsługi komunikacyjnej w kontekście planowanego układu drogowego, z uwzględnieniem projektowanej na danym obszarze inwestycji komunikacyjnej o znaczeniu ogólnomiejskim, tj. linii N-S Krakowskiego Szybkiego Tramwaju odcinek Krowodrza Górka – Górka Narodowa Zachód oraz prowadzonej równolegle do niej ulicy lokalnej stanowiącej przedłużenie ul. Pachońskiego. Granice rezerwy terenu pod ww. inwestycje komunikacyjne zostały orientacyjnie wrysowane na załączniku graficznym Nr 2 do decyzji WZ. Ponadto uwzględniając powyższe, określono nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów uwzględniające ww. rezerwę terenową.

— Działki nr 14/124 oraz 14/73 zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów stanowią częściowo grunty oznaczone symbolem RII – użytki rolne, o pow. 0,0496 ha oraz 0,0620 ha, czyli

łącznie nie przekraczającej 0,5 ha, w klasie I-III, w związku z czym nie wymagają zgody określonej w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

— W obszarze analizowanym linia zabudowy po zachodniej stronie ulicy Górnickiego (po stronie planowanej inwestycji) jest wyraźnie wyznaczona przez znajdujący się w północnej części obszaru analizowanego zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższe budynki usytuowane są w odległości od około 9 m do około 11,5 m od granicy z działką drogową nr 538/16 powyższej ulicy. Planowana zabudowa będzie stanowić kontynuację pod względem przestrzennym i funkcjonalnym, istniejącego osiedla jednorodzinnego. W związku z powyższym linię nowej zabudowy dla północnej części terenu inwestycji wyznaczono w odległości 9 m od granicy z działką drogową nr 538/16 ulicy Górnickiego, w nawiązaniu do usytuowania zabudowy na działce nr 14/70, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie z terenem planowanej inwestycji.

— Ze względu na konieczność zachowania środkowej części terenu inwestycji jako rezerwy terenu pod planowaną linię tramwajową oraz ulicę lokalną, dla południowej części wnioskowanej działki nr 14/73 wyznaczono linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z działką drogową nr 538/16, w nawiązaniu do zabudowy na działkach nr 677, 678, która w postaci dwóch budynków bliźniaczych, przestrzennie i bezpośrednio oddziałuje na południowy fragment terenu inwestycji. Tak ustalona linia nowej zabudowy (odległość 3 m od granicy z działką drogową nr 538/16 równa się około 7-8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Górnickiego – droga gminna) jest zgodna z wymogami art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1995 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2007 r. Dz. U. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), ustalającego, że obiekty budowlane mogą być lokalizowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

— W ocenie organu istnienie w obrocie prawnym pozwolenia na budowę (decyzja Nr 594/05 z dnia 4 maja 2005 r.) hali sportowej wraz z przebudową istniejącego budynku zaplecza na terenie działek nr 14/119, 14/120 (po podziale nr 14/123, 14/124) obr. 42 Krowodrza przy ul. Górnickiego, wydanego na rzecz innego inwestora, nie stanowiło w przedmiotowej sprawie przeszkody do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, co było badane w toku postępowania.

Wszelkie ewentualne zastrzeżenia dotyczące prawidłowości wydanej decyzji WZ, w związku z wniesionymi odwołaniami zostaną rozpatrzone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, w kompetencji którego leży ocena jej prawidłowości. Uwagi przedstawione w interpelacji Pana Radnego zostały podniesione w odwołaniu jednej ze stron postępowania, a o ich zasadności rozstrzygnie organ II instancji.

PREZIDENT M. STANISŁAW KOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Krakowski Zarząd Komunalny
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Biuro Infrastruktury Miasta
6. Wydział Skarbu Miasta
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. A/a