



PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

OR-05.0057-676 XVI/07

Kraków, 26. CZE. 2007

**Pani
Marta Suter
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie Uzdrowiska Swoszowice, zgłoszoną na XVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 13 czerwca 2007 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), obowiązującej od dnia 11 lipca 2003 r., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 28.02.2007 r. Rada Miasta Krakowa podjęła trzy uchwały dotyczące przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Swoszowice:

- uchwała Nr VII/93/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Swoszowice – Południe”,
 - uchwała Nr VII/90/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Swoszowice – Uzdrowisko”,
 - uchwała Nr VII/91/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Swoszowice – Wschód”,
- oraz
- uchwała Nr VII/92/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wróblowice”,
 - uchwała Nr VII/95/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zbydniowice”.

Aktualnie trwa przygotowanie umów (do podpisania z Wykonawcą, wyłonionym po zakończeniu postępowania przetargowego o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie poniższych opracowań) na „Przygotowanie i opracowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów „Swoszowice-Uzdrowisko”, „Swoszowice-Wschód”, „Swoszowice-Południe”, „Zbydniowice” i „Wróblowice” w Krakowie.

W sytuacji braku planu, podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy są przepisy art. 61 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, 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 i 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 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami. Katalog organów właściwych do dokonywania uzgodnień w danym, konkretnym postępowaniu zależy od specyfiki i uwarunkowań przestrzennych obszaru, na którym zlokalizowane ma być zamierzenie inwestycyjne.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt 1 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest wydawana po uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia - zgodnie z odrębnymi przepisami.

Odmowa uzgodnienia inwestycji przez jeden z organów wskazanych w art. 53 ust. 4 ww. ustawy skutkuje wydaniem decyzji odmownej.

W trakcie postępowania o ustalenie warunków zabudowy, po uzyskaniu kompletu wymaganych opinii i uzgodnień, sporządzana jest analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, która ma na celu wykazać, czy planowane przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy oraz 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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588).

Dopiero na podstawie wyników ww. analizy oraz uzyskanych opinii i uzgodnień określana jest możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostaje rozstrzygnięcie w danej sprawie, tzn. ustalone zostają warunki zabudowy lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi – wydawana jest decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Przepisy odrębne w zakresie uzdrowisk określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz

o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399), która weszła w życie w dniu 1 października 2005 r.

Zgodnie z art. 38 ww. ustawy na obszarze uzdrowiska lub obszarze ochrony uzdrowiskowej wydziela się trzy rodzaje stref ochronnych, oznaczone literami "A", "B" i "C".

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta czy turysty, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie, dla której procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 75 %.

W strefie ochronnej "A" zabrania się między innymi lokalizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, z wyjątkiem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni ich zabudowy.

Natomiast zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepis art. 38 ust. 1 pkt 1 lit. b odnoszący się do zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie ochronnej "A" nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy.

Ponadto zgodnie z art. 61 ust. 2 cytowanej ustawy, do postępowań w sprawach, o których mowa w art. 38 ust. 1, wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. przed 1 października 2005 r., stosuje się przepisy dotychczasowe.

Dla Uzdrowiska Swoszowice ustanowiony został tymczasowy statut uzdrowiska, obowiązujący w obszarze jego granic, położonych na terenie Dzielnicy X Swoszowice Miasta Krakowa w Województwie Małopolskim – przyjęty Uchwałą Nr CXVII/1232/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 września 2006 r. w sprawie nadania tymczasowego statutu Uzdrowiska Swoszowice, w którym na obszarze uzdrowiska wydzielono granice stref ochronnych „A”, „B” i „C”.

Zgodnie z § 3 statutu na obszarze uzdrowiska w granicach stref ochronnych „A”, „B” i „C” zabronione jest wykonywanie czynności, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Ponadto w § 3 statutu określono również inne czynności zabronione w strefach ochronnych, nie wymienione w ustawie, w tym między innymi w zakresie wymagań sanitarnych, wyłącznie na obszarze potencjalnego zagrożenia jakości wód leczniczych, na obszarach zasilania zbiornika wód leczniczych oraz na obszarze spływu wód pierwszego poziomu wodonośnego do obszarów zasilania – zgodnie z załącznikiem Nr 7 do ww. statutu: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych bez włączenia tych obiektów do kanalizacji miejskiej i sieci wodociągowej.

Upzejmie informuję, iż możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w drodze indywidualnych decyzji wyznacza całokształt powołanych powyżej przepisów prawa, którymi organ administracji jest związany.

3 up. PREZYDENTA MIASTA
Tadeusz Trzmiel
Za Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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