



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-940/XX/07

Kraków,

01.10.2007

Pan
Jerzy Maciej Ejsendorowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wstrzymania wszystkich procedur wydawania zezwoleń budowlanych na wysokie bloki w sąsiedztwie „Rydlówki”, zgłoszoną na XX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 września 2007 r., uprzejmie informuję:

Podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr LVII/536/96 z dnia 28 sierpnia 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Bronowice Małe stanowiło realizację zapisu zawartego w § 62 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalonego uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. Uchwała dotyczyła obszaru ograniczonego ulicami: Pasternik, Radzikowskiego, Armii Krajowej, Bronowicka, Balicka, majora Łupaszki, Zakłucze, terenami kolejowymi oraz granicą miasta. Celem sporządzenia planu było uszczegółowienie zapisów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Od tego czasu uległy zmianie liczne okoliczności, mające wpływ na dalszą realizację działań planistycznych na tym terenie, tj.:

1. w trakcie ustawowej procedury uzgadniania projektu planu wystąpił konflikt ustaleń projektu planu ze stanowiskami określonymi przez Polskie Koleje Państwowe i Wojewódzki Sztab Wojskowy. W 1999 r. w związku z brakiem uzgodnienia projektu planu przez Polskie Koleje Państwowe i Wojewódzki Sztab Wojskowy oraz w związku z przystąpieniem do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa i koniecznością dostosowania do niego ustaleń sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wstrzymano czynności proceduralne sporządzania tego planu do czasu uchwalenia Studium;
2. z dniem 1 stycznia 2003 r. przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz wynikające z tego dokumentu zobowiązanie do sporządzania uszczegółowionych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, w tym m. in. dla obszaru Bronowic Małych;
3. w dniu 16 kwietnia 2003 r. Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr XII/87/03 przyjęła *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, ustalające politykę przestrzenną Miasta. W *Studium...* została wprowadzić podtrzymana potrzeba sporządzenia planu miejscowego dla obszaru Bronowic Małych, lecz z uwagi na zmiany uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych w stosunku do stanu, w jakim plan ten podejmowano, wznowienie prac po 4 latach przerwy (i po 7 latach od rozpoczęcia procedury) nie było możliwe, a zatem niezbędna stała się zmiana zarówno przedmiotu opracowania jak i jego zasięgu;
4. w dniu 28 lutego 2007 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr VII/89/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „II Kampus AGH”, która dotyczy części obszaru znajdującego się

w granicach objętych uchwałą Rady Miasta Krakowa z 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego os. Bronowice Małe.

Nie kwestionując potrzeby sporządzenia planu dla poszczególnych obszarów miasta, należy wziąć pod uwagę, że powstrzymywanie toczących się już procesów inwestycyjnych nie może być w sposób skuteczny zahamowane rozpoczęciem procedury planistycznej, czego dowodzą doświadczenia ostatnich lat.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do rozpatrzenia takiego wniosku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Organ nie ma więc wpływu na ilość zgłaszanych wniosków i na charakter inwestycji, które są ich przedmiotem.

W sytuacji, gdy teren inwestycji znajduje się na obszarze, dla którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zawieszenia postępowania. Zgodnie z zapisem art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 7171 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 lub 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.

Zawieszenie postępowania na ww. podstawie może nastąpić wyłącznie wtedy, gdy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest obligatoryjne, lecz Gmina na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy proceduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W związku z tym 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 powyższej sprawie podejmowane są m.in. po zasięgnięciu stanowiska Biura Planowania Przestrzennego na temat zgodności zamierzenia objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy a ewentualnymi zapisami projektu planu. Zasadność zawieszenia postępowania administracyjnego w sytuacji wskazanej powyżej musi być rozważana dla każdej sprawy indywidualnie, ponieważ inne konsekwencje dla rozwiązań przyjętych w projekcie sporządzanego planu miejscowego wywołują inwestycje kubaturowe, infrastruktury sieciowej, czy zmiany sposobu użytkowania. Stąd też zawieszenie postępowania w danej konkretnej sprawie, musi być każdorazowo poddawane 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 musi być zawieszone do czasu uchwalenia planu (art. 62 ust. 2 ww. ustawy). Obowiązek taki musi wynikać wprost z przepisów prawa.

W przypadku, gdy planowana inwestycja znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje wprost z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Możliwość uzyskania pozwolenia na budowę zależy m.in. od zgodności planowanego zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami obowiązującego planu.

Sprawa zawieszania postępowań w sytuacji sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego uregulowana jest tylko w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy wyłącznie postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) nie zawiera regulacji dotyczących zawieszania postępowań w sprawie pozwoleń na budowę w sytuacji procedowania planu zagospodarowania przestrzennego, a więc fakt sporządzania planu nie może stanowić podstawy do zawieszania bądź wstrzymywania postępowań w sprawie wydawania pozwoleń na budowę.

Uprzejmie informuję, iż zgodnie z art. 35 ust. 4 ww. ustawy w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj.:

- 1) zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - 2) zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
 - 3) kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12, ust. 7,
 - 4) wykonania (w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20, ust. 2, także sprawdzenia projektu) przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu (lub jego sprawdzenia) zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12, ust. 7,
 - 5) złożenia wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) złożenia oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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