Kraków

Kraków, 0 8 GRU. 2017

AU-01-1.670.1537.2017.BTA

Pani
[redacted]

Szanowna Pani,

Odpowiadając na Pani pismo z 27 października 2017 r. w pierwszej kolejności należy wskazać, iż specyfika działania organów właściwych w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz administracji architektoniczno – budowlanej polega na tym, że prowadzą one postępowania administracyjne wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora). Związane wnioskiem organy są zobowiązane do jego rozpatrzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie mają wpływu na ilość zgłaszanych wniosków, lokalizację, jak i charakter inwestycji, które są przedmiotem wniosku.

Rozpatrując wniosek o wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę można rozstrzygać tylko w takim zakresie, jaki został przez inwestora określony we wniosku, badając kompletność tego wniosku i jego zgodność z przepisami prawa. Nie ocenia się celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie można narzucać Inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych. To Inwestor, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (którego jest wyłącznym dysponentem), powinien dokonać wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzenno – technicznych planowanej inwestycji. Z kolei rodzaj zabudowy, który należy uznać za dopuszczalny na danym terenie determinuje określona w art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada dobrego sąsiedztwa lub ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeżeli został uchwalony.

Zgodnie z art. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 32 ust. 4 ustawy. Prawo budowlane, pozwolenie na budowę może zostać wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (jeżeli jest ona wymagana) oraz złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – w myśl art. 35 ww. ustawy Prawo budowlane - właściwy organ architektoniczno – budowlany sprawdza: zgodność 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; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także wykonanie sprawdzenia projektu w przypadku, gdy jest ono wymagane na podstawie art. 20 ust. 2 prawa budowlanego. W razie spełnienia wymagań określonych w wyżej przywołanych przepisach właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przypadku inwestycji przy ul. Reduta (dz. nr 67/9 obr. 21 Śródmieście) należy wyjaśnić, że wniosek o pozwolenie na budowę został złożony 27.10.2016 r. dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego

Urząd Miasta Krakowa
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
tel. +48 12 616 13 05, fax +48 12 616 15 53, Elzbieta.Koterba@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl

pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym na części nr 67/9 (wydzielona z działki 67) obr. 21, j. ewid. Śródmieście wraz z instalacjami wewnętrznymi wod. – kan., c.o., c.w.u., elektryczną, wentylacją mechaniczną, drogą dojazdową przy ul. Reduta w Krakowie". Natomiast decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 317/6740.2/2017 została wydana 14 marca 2017 roku.

Tut. organ architektoniczno – budowlany sprawdził zgodność projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż na dzień wydania decyzji o pozwoleniu na budowę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał. Jednocześnie nadmienić należy, że inwestor posiadał wszelkie uzgodnienia i decyzje wymagane przepisami prawa w tym decyzję o zatwierdzeniu dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, wymaganej w przypadku złożonych warunków gruntowych a takie na tym terenie panują.

W związku z powyższym powtórzyć należy, że zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w wyżej przywołanych przepisach właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wyjaśnić również należ, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr CXVI/1821/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), której procedura zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wygląda w następujący sposób:

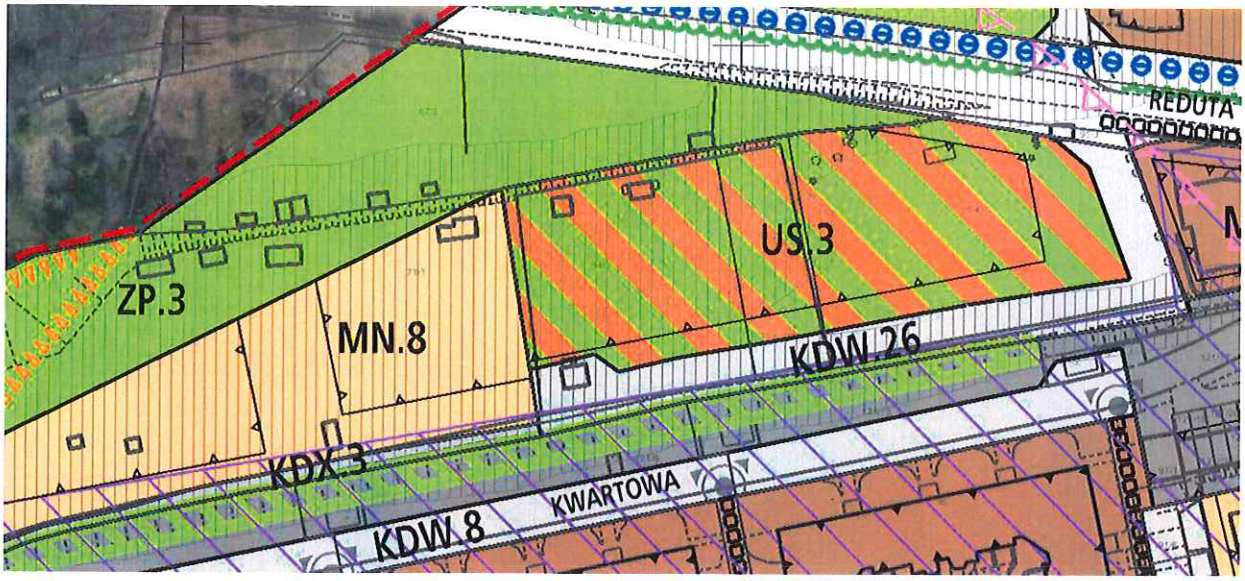
Zgodnie z ww. ustawą Prezydent Miasta Krakowa sporządził projekt planu rozpatrując wnioski. Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" uzyskał wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Po zakończeniu tego etapu procedury planistycznej Prezydent Miasta Krakowa wydając stosowne Ogłoszenie i Obwieszczenie podał informację o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" do publicznego wglądu w dniach od 16 października do 14 listopada 2017 roku oraz o możliwości składania uwag do ww. projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do 28 listopada 2017 r. Zgodnie z art. 18 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, każdy ma prawo złożenia uwag do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Złożone uwagi zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa, a następnie w zakresie uwag nieuwzględnionych – przez Radę Miasta Krakowa przy uchwalaniu planu.

Jednocześnie informuję, że na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa znajdują się informacje dotyczące obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informacje dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, działka nr 67/9 obr. 21 jedn. ewid. Śródmieście położona jest w jednostce strukturalnej nr 26, w terenie ZU - Tereny zieleni urządzonej. Stąd w projekcie planu działka ta znajduje się w terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem ZP.3, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki. Jako przeznaczenie uzupełniające ustalono możliwość lokalizacji: placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji. Określono też minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %. W terenie tym ustalenia projektu planu miejscowego zakazują lokalizacji budynków.

Jednocześnie zauważyć należy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami ustalenia Studium Uwarunkowań dla Miasta Krakowa nie są wykładnią przy ustalaniu warunków zabudowy.

Urząd Miasta Krakowa
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
tel. +48 12 616 13 05, fax +48 12 616 15 53, Elzbieta.Koterba@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl



Fragment rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" w edycji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach 16.10-14.11.2017 r.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" stanie się przepisem gminnym po jego uchwaleniu przez Radę Miasta Krakowa i po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego. Zgodnie z przyjętym harmonogramem zakończenie prac planistycznych powinno nastąpić w drugim kwartale 2018 r. Na obecnie podany termin może wpływać ponowienie procedury planistycznej mogącej wynikać m.in. z rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa, wprowadzenia zmian przez Radę Miasta Krakowa oraz nieprzewidywalnych okoliczności tj. np. zmian w przepisach prawa.

Niemniej jednak pragnę zaznaczyć, że wydane pozwolenia na budowę dla inwestycji zlokalizowanej na działce nr (dz. nr 67/9 obr. 21 Śródmieście) przy ul. Reduta w Krakowie zostało wydane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA KRAKOWA
Elżbieta Koterba

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa.

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

Urząd Miasta Krakowa
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
tel. +48 12 616 13 05, fax +48 12 616 15 53, Elzbieta.Koterba@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl

KIEROWNIK REFERATU
Barbara Jałkowska

DYREKTOR WYDZIAŁU
Jadwiga Marat-Hapońska
6.12.2017 r.