



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1061.2012

Kraków, 2012 04. 10

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie działań miasta w związku z planowaną inwestycją na terenie IX Dzielnicy, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 26 marca 2012 r. uprzejmie informuję:

W dniu 30 listopada 2011 r. wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/3684/2011 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku handlowo – usługowego (w miejsce istniejącego pawilonu) na działce nr 720/2 obr. 33 Podgórze oraz części działki nr 116/4 obr. 44 Podgórze wraz z budową (urządzeniem) naziemnych miejsc postojowych na działce nr 720/1 i części działki nr 627/9 obr. 33 Podgórze przy ul. Kościuszkowców w Krakowie”. Wobec niezaskarżenia decyzji w trybie i terminie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna 29 grudnia 2011 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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.

Teren określony we wniosku nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego postępowanie zakończone wydaniem powyższej decyzji przeprowadzono na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 oraz 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa ustawa nakłada obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami oraz przeprowadzenie w określonym obszarze analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania, w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego architektów lub urbanistów.

Katalog organów właściwych do dokonywania uzgodnień w danym, konkretnym postępowaniu zależy od specyfiki i uwarunkowań przestrzennych obszaru, na którym zlokalizowane ma być zamierzenie inwestycyjne. Zaznaczyć należy, że odmowa uzgodnienia inwestycji przez jeden z organów wskazanych w art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skutkuje wydaniem decyzji odmownej.

W trakcie prowadzonego postępowania uzyskano:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 7 lipca 2011 r. znak: ZIKiT/S/48531/11/IUO/39681 i z dnia 6 września 2011 r. znak ZIKiT/S/70035/11/IUO/54495 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 13 czerwca 2011 r. znak: AU-02-6.6730.2.1014.2011.WMAWSAW i z dnia 7 lipca 2011 znak: AU-02-6.6730.2.1014.2011.WMAWSAW i z dnia 15 września 2011 r. znak: AU-02-6.6730.2.1014.2011.WMAWSAW w zakresie ochrony środowiska,
3. Opinię Małopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie z dnia 25 października 2011 r. znak: DIK-47-1-671/11 – w zakresie melioracji wodnych. Zapisy ww. opinii zostały w sposób szczegółowy zawarte w decyzji kończącej postępowanie.

Ponadto w toku postępowania pismem z dnia 2 listopada 2011 r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Małopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie w kwestii konieczności dokonywania uzgodnień, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy w zw. z art. 64 ust. 1 tej ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

W toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy, po uzyskaniu kompletu wymaganych opinii i uzgodnień, sporządzona została analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem, która miała na celu wykazać, czy planowane przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji, jak i formy spełniała 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).

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie, w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Z żadnego przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani z przepisów ustaw szczególnych do tej ustawy (przepisów odrębnych) nie wynika obowiązek posiadania przez inwestora prawa do dysponowania terenem inwestycji. Posiadanie prawa do dysponowania terenem jest natomiast niezbędnym warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Kwestię udziału Rad Dzielnic w postępowaniach w sprawie ustalenia warunków zabudowy reguluje zarządzenie nr 989/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie wydawania opinii wewnętrznych przez Rady Dzielnic Krakowa dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/. Zgodnie z § 2 tego zarządzenia Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadząc postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zwraca się z wnioskiem do właściwej, ze względu na lokalizację obiektu budowlanego Rady Dzielnic Krakowa o wydanie opinii w przypadkach, gdy planowana inwestycja może w istotny sposób wpłynąć na zagospodarowanie przestrzenne dzielnicy i gdy przedmiotem inwestycji jest:

- a/ obiekt kultu religijnego,
- b/ obiekt budowlany zaliczany do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymieniony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. 2004 r. nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),
- c/ hurtownie,
- d/ park, obiekt sportowy i rekreacyjny,
- e/ placówka kultury, oświaty lub pomocy społecznej,
- f/ obiekt budowlany pełniący funkcję użyteczności publicznej, którego realizacja jest finansowana ze środków Gminy lub Skarbu Państwa,
- g/ zabudowa wielorodzinna.

Upzejmie informuję, że Rady Dzielnic pełnią funkcję opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii na temat planowanej inwestycji 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.

W przedmiotowej sprawie z uwagi na przedmiot inwestycji, tj. budynek handlowo-usługowy, nie było obowiązku występowania do Rady Dzielnicy o opinię.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 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, przedstawić należy podgląd 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:

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 ww. 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.

W nawiązaniu do postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. planowanego zamierzenia inwestycyjnego uprzejmie informuję, iż wniosek wpłynął w dniu 19 maja 2011 r., natomiast Rada Miasta Krakowa w dniu 26 października 2011 r. podjęła uchwałę nr XXVIII/341/11 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borek Fałęcki Północ”, oraz uchwałę nr XXVIII/340/11 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Liban”.

Działka nr 720/2 obr. 33 Podgórze oraz część działki nr 116/4 obr. 44 Podgórze zlokalizowane są na terenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Liban”, natomiast działka nr 720/1 obr. 33 Podgórze i część działki nr 627/9

obr. 33 Podgórze zlokalizowane są na terenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borek Fałęcki Północ”.

W przedmiotowym postępowaniu kompletny materiał dowodowy został zgromadzony w listopadzie 2011 r. W dniu 30 listopada 2011 r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr AU-2/6730.2/3684/2011, a zatem nie było podstaw do zawieszenia przedmiotowego postępowania.

Uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia jednak do rozpoczęcia robót budowlanych, ponieważ zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. Decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana jest po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą Prawo budowlane.

Przedmiotowe działki stanowią własność Skarbu Państwa. Obecnie część działki nr 720/1 o powierzchni 0,0026 ha oraz część działki nr 720/2 o powierzchni 0,0019 ha są objęte umową dzierżawy zawartą z * [redacted] na okres 3 lat od dnia 17 lipca 2009 r., z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej.

Dotychczasowy dzierżawca korzysta z przedmiotowego terenu od 1992 r., początkowo na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Krakowskimi Zakładami Sadowymi w Krakowie, a następnie od 1995 r. na podstawie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego ul. Kościuszkowców wydanych przez Zarząd Dróg i Komunikacji w Krakowie. W związku z wydaniem decyzji znak: GD-04-1.74300-III-8/05 z dnia 17 marca 2005 r. zatwierdzającej z urzędu podział nieruchomości i wydzielającej z pasa drogowego ul. Kościuszkowców działki nr nr 720/1 i 720/2 – ówczesny Zarząd Dróg i Komunikacji w Krakowie przekazał do Urzędu Miasta Krakowa dokumentację sprawy. Wobec powyższego, począwszy od dnia 1 kwietnia 2006 r. ww. działki zostały przez Wydział Skarbu Miasta oddane w dzierżawę. Umowy o dzierżawę były zawierane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki. Podkreślić należy, że dzierżawca użytkuje przedmiotowy teren zgodnie z umową oraz regularnie uiszcza wszelkie opłaty z niej wynikające, tj. czynsz dzierżawny oraz podatek od nieruchomości. Dodatkowo wydzierżawienie stosunkowo niewielkiej powierzchni stanowi swego rodzaju formę wspierania małej przedsiębiorczości, a prowadzona działalność handlowa wiąże się z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców.

W styczniu br., w związku z upływającym okresem obowiązywania umowy, * [redacted] wystąpił z wnioskiem o wydzierżawienie działek nr 720/1 i nr 720/2 na okres 10 lat celem ich trwałego zagospodarowania. Za podstawę wskazał prawomocną decyzję z dnia 30 listopada 2011 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku handlowo-usługowego oraz naziemnych miejsc postojowych. Istotnie w świetle przedłożonej decyzji WZ, ale również wobec faktu wieloletniej dzierżawy oraz ponoszenia przez dzierżawcę w tym czasie kosztów związanych z prowadzoną działalnością handlową (m.in. składki ZUS, podatki, koncesje handlowe) Wydział Skarbu Miasta rozpoczął procedowanie ww. wniosku. Zaznaczyć jednak należy, że wniosek o przedłużenie dzierżawy dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, wymaga uzyskania zgody Wojewody Małopolskiego. Tak więc przy podejmowaniu decyzji o planowanym zagospodarowaniu przedmiotowej nieruchomości będą uwzględniane wszelkie aspekty mające istotne znaczenie w tej sprawie i jak wynika z powyższego będzie wymagana zgoda Wojewody Małopolskiego.

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

Uprzejmie informuję, że kwestia kontynuowania dzierżawy ww. nieruchomości została omówiona z przedstawicielami Rady Dzielnicy IX podczas spotkania z dyrekcją Wydziału Skarbu Miasta, które odbyło się w siedzibie wydziału w dniu 12 marca br. Podczas spotkania przedstawiciele Rady wnieśli o wstrzymanie procedowania wniosku o wydzierżawienie opisanych na wstępie działek do czasu podjęcia przez Radę Dzielnicy IX uchwały w tej sprawie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa