



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

WK-01.152.135.2021

Kraków, 11 SIE. 2021

Dotyczy: PETYCJI, KTÓRA WPŁYNĘŁA DO URZĘDU MIASTA KRAKOWA W DNIU 12 LIPCA 2021 R.

W dniu 12 lipca 2021 r. do Urzędu Miasta Krakowa wpłynęła skierowana do Prezydenta Miasta Krakowa petycja, zawierająca postulat podjęcia działań mających na celu nie dopuścić do realizacji inwestycji budowlanej w zaplanowanym kształcie na terenie zielonym przy ul. Bobrzeckiej. W treści przedmiotowej petycji zasygnalizowano także konieczność przyspieszenia prac planistycznych w zakresie zagospodarowania przestrzennego ww. obszaru. Odpowiadając na przedmiotową petycję, uprzejmie informuję.

Jak ustalono, wskazany w petycji wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy działek nr: 766/1 i 766/2 – obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza, objętych granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”. Przedmiotowy plan jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XIV/266/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” oraz w oparciu o wytyczne zawarte w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.). Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), projekt planu miejscowego należy sporządzić zgodnie z zapisami studium.

W chwili obecnej procedura planistyczna znajduje się na etapie opracowywania projektu planu, który następnie zostanie przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Według wstępnej koncepcji projektu planu, która została zaprezentowana Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, teren działki nr 766/1 obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza został zakwalifikowany następująco:

- ZPp.9 – teren zieleni urządzonej - osiedlowej,
- KDD.15, KDD.16 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- MW.12 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Natomiast teren działki nr 766/2 obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza - zgodnie ze wskazaną powyżej wstępną koncepcją projektu planu - zakwalifikowano następująco:

- ZPp.9 – teren zieleni urządzonej - osiedlowej,
- KDD.15 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Jednocześnie informuję, iż w toku prowadzonej procedury planistycznej ustalenia planistyczne mogą ulec zmianie. Szczegółowe informacje na temat opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec” są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=109013.

Odnosząc się do poruszanej w treści petycji kwestii planowanej inwestycji budowlanej przy ul. Bobrzeckiej informuję, iż w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzone jest na wniosek podmiotu prywatnego postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego mieszkalnego z parkingiem podziemnym, infrastrukturą techniczną (instalacje wewnętrzne i przyłącza: elektryczne, teletechniczne, wod.-kan., ciepłownicze), wewnętrznym układem komunikacyjnym, parkingami, chodnikami, placami i małą architekturą na działkach nr 766/1, 766/2 obr. 44 Krowodrza przy ul. Marii Bobrzeckiej w Krakowie” (znak sprawy: AU-02-1.6730.2.384.2020.KZI).

Przedmiotowe postępowanie znajduje się na zaawansowanym etapie procedowania - sporządzono analizę urbanistyczno-architektoniczną z udziałem Zespołu Urbanistyczno-Archiektonicznego.

Kolejnym etapem procedury po sporządzeniu analizy, a jeszcze przed wydaniem decyzji, w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), będzie zawiadomienie stron o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, jak również wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Jednocześnie w odniesieniu do postulatu „uwzględnienia w prowadzonym postępowaniu interesu społecznego, a nie jedynie interesu inwestora” w pierwszej kolejności wskazać należy, iż Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej działa w oparciu o przepisy prawa, w myśl których planowane inwestycje muszą być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w sytuacji braku planu – przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien uzyskać decyzję lokalizacyjną (np. decyzję o warunkach zabudowy). Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę. Do czasu wejścia w życie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta Krakowa ma więc obowiązek wydawania stosownych decyzji w przedmiocie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ nie ocenia zatem celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie może również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy. Natomiast, aby postępowanie w sprawie ustalenia warunków zakończyło się pozytywną decyzją (a więc decyzją ustalającą warunki zabudowy) muszą być spełnione warunki określone w przedmiotowej ustawie, w tym

m.in. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być 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. Ponadto, decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi, a w toku postępowania uzyskiwane są również stosowne opinie i uzgodnienia.

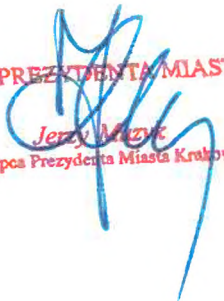
Na kolejnym etapie projektu inwestycyjnego, tj. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Organ sprawdza także zgodność projektu budowlanego z wymaganiami w zakresie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W myśl bowiem art. 35 ust. 4 ww. ustawy, w przypadku spełnienia przewidzianych prawem wymogów i warunków technicznych, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podkreślenia wymaga również, że zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Panią przyjęte oraz zwracam się z prośbą o poinformowanie o treści niniejszego pisma pozostałych sygnatariuszy petycji.

Z poważaniem,


z up. PREZYSTENTA MIASTA
Jerzy Mazyk
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Aa.

Do wiadomości:

1. BP,
2. AU.