



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

KE-01.152.385.2023.DP

Kraków, 11 STY. 2024

Szanowny Panie Prezydencie

Odpowiedź na petycję

Sprawa	Petycja, w treści której zwrócono się z postulatem ochrony przed zabudową terenów zielonych położonych przy ul. Rogozińskiego.
Data pisma	13 grudnia 2023 r.
Data wpływu	13 grudnia 2023 r.
Znak sprawy	KE-01.152.385.2023.DP

Odpowiadając na powyższą petycję, proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Na wstępie informuję, że rejon Krakowa stanowiący przedmiot niniejszej petycji zlokalizowany jest w terenie objętym granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum”.

Projekt tego planu jest sporządzany w oparciu o zapisy uchwały Nr C/2712/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2022 r., według schematu legislacyjnego określonego w stosownych przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawę merytoryczną prowadzonych prac planistycznych stanowią 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. (vide: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed dnia 24 września 2023 r.).

Wskazany w treści petycji obszar według zapisów ww. Studium znajduje się w ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej Nr 11 o nazwie „Grzegórzki”, dla której Rada Miasta Krakowa ustaliła następujący kierunek zagospodarowania terenu: MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodne ze wstępną koncepcją projektu planu, którą w dniu 4 grudnia 2023 roku przekazano Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, dla terenu obejmującego działki nr: 112/7 i 115/70 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście zaproponowano przeznaczenie pod teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 5ZP. W proponowanym przeznaczeniu podstawowym na tym terenie miałyby znajdować się publicznie dostępny park.

Dla terenów pozostałych działek zaproponowano przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji, oznaczonych symbolem 1MW-UZ-UA.

W proponowanym przeznaczeniu podstawowym mieści się zabudowa budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi z zakresu zdrowia i pomocy społecznej lub biurowych i administracji. Przeznaczenia uzupełniające natomiast obejmują: teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, oraz teren niesklasyfikowany, w ramach którego ustala się możliwość realizacji usług z zakresu edukacji przedszkolnej lub opieki na dziećmi w wieku do lat 3.

W koncepcji projektu planu sformułowano propozycję dopuszczenia w terenie 1MW-UZ-UA możliwości budowy dwóch budynków o wysokości zabudowy do 19 m (czyli takiej, jak istniejący budynek narożny pod adresem Rogozińskiego 3), a na działce nr 115/73 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście, w nawiązaniu do stanu istniejącego, wysokość zabudowy ustalono na 8 m.

W koncepcji projektu planu wyrażono również propozycję sprzyjającą urzeczywistnieniu idei tzw. „ochrony przed zabetonowaniem”, gdyż na blisko połowie terenu 1MW-UZ-UA (tj. na obszarze ok. 42% powierzchni terenu) zaproponowano wyznaczenie strefy zieleni.

Dodatkowo informuję, że w wyniku procesu opiniowania koncepcji projektu planu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2023 r. zostaną wprowadzone dodatkowe zmiany w zakresie części terenu działki nr 115/60 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście poprzez zmianę przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 1MW-UZ-UA i 5ZP (zwiększając obszar terenu 5ZP), w wyniku której zachodnia część działki przynależeć będzie do klasy przeznaczenia: teren zieleni urządzonej.

Pełna treść koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum”, która była przedmiotem opiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem strony internetowej: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=182817.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opiniowania koncepcji, zostanie przygotowany projekt planu, który zostanie przekazany do ustawowego opiniowania i uzgodnień. Przewidywany termin realizacji powyższych czynności to I kwartał 2024 roku.

Po uzyskaniu wymaganych prawem uzgodnień i opinii projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Wówczas będzie można zapoznać się z propozycjami rozwiązań planistycznych i złożyć ewentualne uwagi do projektu tych ustaleń.

Informuję przy tym, iż proponowane rozwiązania planistyczne w toku prowadzonej procedury planistycznej mogą ulec zmianie, a ostateczny kształt tych rozwiązań będzie wynikiem decyzji Rady Miasta Krakowa, która jest organem uchwalającym plany miejscowe dotyczące obszarów położonych w granicach Gminy Miejskiej Kraków.

Dodatkowo wskazuję, iż informacje na temat przebiegu procesu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum” są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem strony internetowej: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=160773.

Zbiór danych zamieszczonych pod wskazanym powyżej adresem internetowym podlega bieżącej aktualizacji.

Jednocześnie informuję, że na działkach nr: 112/7 i 115/70 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście pozostających w zasobie nieruchomości gminnych w zarządzie Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie (które utrzymywane są w formie zieleńca osiedlowego) w roku ubiegłym w ramach realizacji zadania Budżetu Obywatelskiego „Zazieleńmy II Dzielnicę” (budżet głosowany w roku 2022 r.) został zrealizowany chodnik oraz wykonane nasadzenia zieleni.

Dodatkowo należy nadmienić, że na działkach nr: 121/6 i 265/3 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stefana Bobrowskiego, które to sąsiadują z terenem wymienionym w przedmiotowej petycji, w ramach X edycji budżetu obywatelskiego w latach 2024-2025 Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie planuje realizację zadania pn. "Zazieleńmy Dzielnicę II - edycja 2".

Projekt zakłada rewitalizację terenu wewnątrzosiedlowego poprzez uporządkowanie istniejącej zieleni, nowe nasadzenia oraz remont nawierzchni parkingu wraz z drogą dojazdową.

W odniesieniu zaś do postulatu „ochrony przed zabudową terenów zielonych znajdujących się przy ul. Rogozińskiego” podkreślenia wymaga okoliczność, że Prezydent Miasta Krakowa jako organ administracji publicznej, działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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 przepisach, 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.

Zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również o pozwolenie na budowę, wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do rozpatrzenia każdego wniosku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

To inwestor, na etapie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej, a następnie na etapie postępowania o pozwolenie na budowę - legitymując się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - decyduje o rodzaju zabudowy, którą zamierza realizować na określonej nieruchomości gruntowej, zaś organ właściwy do wydania decyzji lokalizacyjnej i pozwolenia na budowę nie ma prawa odmówić wydania decyzji zgodnej z żądaniem inwestora pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami prawa.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.).

Badana jest również zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Organ nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie może on również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 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 przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 przedmiotowej ustawy organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

Nawiązując do poruszonej w petycji kwestii starań inwestycyjnych dewelopera działającego pod nazwą Cordia w odniesieniu do terenu działek nr: 112/7, 115/70, 115/60, 115/18, 115/42, 115/77, 110/21, 110/23, 115/37, 115/72 oraz 115/73 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście informuję, iż kwerenda danych zawartych w systemach informatycznych Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wykazała jedynie jedno postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości.

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte w dniu 19 lutego 2021 r. wnioskiem spółki Projekt Kraków 10 Cordia Partner 2 sp. z o.o. sp. k. o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa czterosegmentowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem podziemnym i usługami na działkach nr 110/21, 115/60, 115/42, 115/77 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście wraz z wjazdami i infrastrukturą techniczną na działkach nr 110/9, 110/16, 110/19, 110/20, 110/21, 110/22, 115/60, 115/42, 115/74, 115/76, 115/77, 264/3 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Rogozińskiego w Krakowie”.

Po przeprowadzeniu postępowania w dniu 3 czerwca 2022 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/431/2022 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa czterosegmentowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem podziemnym i usługami na działkach nr 110/21, 115/60, 115/42, 115/77 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 110/9, 264/3 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Rogozińskiego w Krakowie” oraz umarzającą postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego: „Budowę wjazdów i infrastruktury technicznej na

działkach nr 110/16, 110/19, 110/20, 110/21, 110/22, 115/60, 115/42, 115/74, 115/76, 115/77 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Rogozińskiego w Krakowie".

W wyniku rozpatrzenia złożonego odwołania ww. decyzja została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 10 października 2022 r. (znak: SKO.ZP/415/339/2022), a następnie w wyniku rozpatrzenia wniesionej skargi uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 27 lutego 2023 r. (sygn. akt: II SA/Kr 1477/22).

Mając na uwadze powyższe okoliczności należy podkreślić, iż ocena prawna i wskazania co do dalszego biegu postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą organ ponownie rozpoznający sprawę, skutkiem czego przebieg i zakres postępowania w pełni determinowany jest przez wskazania i wykładnię przepisów dokonaną przez sąd administracyjny w okolicznościach przedmiotowej sprawy.

Jednocześnie, w odniesieniu zaś do wskazanych w treści petycji terenów położonych wzdłuż ul. Rogozińskiego zaznaczyć należy, iż z uwagi na brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych następuje w trybie przewidzianym w art. 59-67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 97, z późn. zm.).

Warunki zabudowy ustala się na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa, która uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów).

Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są przy tym faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna bowiem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Podkreślenia wymaga, iż określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego jest skomplikowany i sformalizowany.

Wynikające z powyższych aktów prawnych uregulowania mają zapobiec powstawaniu substancji odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego.

Należy jednak w tym miejscu zauważyć, iż w wielu lokalizacjach dokładna i systematyczna realizacja wszystkich wymagań określonych obowiązującymi przepisami w sprawie ustalania warunków zabudowy prowadzi do wydania decyzji kończącej postępowanie, która choć jest zgodna z obowiązującymi przepisami nie musi odpowiadać indywidualnym poglądom i ocenie ładu urbanistycznego osób biorących udział w postępowaniu, w tym również pracowników organu podejmujących czynności w sprawie.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy organ nie prowadzi działań planistycznych, a wydana decyzja nie musi i często nie odpowiada przyjętej przez gminę polityce przestrzennej w zakresie wykorzystania przestrzeni. Decyzje te równie

często nie spełniają oczekiwań inwestorów chcących realizować zabudowę o standardach urbanistycznych odbiegających od występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Mając na uwadze powyższe okoliczności można stwierdzić, iż specyfika działań związanych z planowaniem przestrzennym, czy też wydawaniem decyzji lokalizacyjnych, a w konsekwencji również realizacja zamierzeń inwestycyjnych i prowadzenie robót budowlanych, w wielu lokalizacjach prowadzi do powstania konfliktu różnych wartości i interesów, w tym interesu indywidualnego i publicznego.

Należy jednak pamiętać, że przyjęta przez ustawodawcę regulacja zawarta w treści art. 56 w zw. z art. 64 ust 2 ustawy o planowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, iż decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją związaną, a wydanie decyzji pozytywnej zależne jest jedynie od stwierdzenia, że inwestycja pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy i z unormowaniami przewidzianymi w przepisach szczególnych oraz czyni zadość warunkom formalnym, natomiast bez wpływu na wynik postępowania pozostają osobiste odczucia względem planowanej zmiany zagospodarowania terenu, wynikające z przekonań osób biorących udział w sprawie, polityki przestrzennej miasta lub oczekiwań lokalnych społeczności.

Podkreślenia wymaga, iż organ wydający decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nie ma możliwości „obniżenia limitu wysokości zabudowy” oraz wykluczenia możliwości realizacji budowy „wieżowców”.

Ustalenie budzących kontrowersje parametrów wysokościowych nie może odbywać się z pominięciem wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji, a sporządzane każdorazowo w ramach postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy analizy urbanistyczno-architektoniczne dając podstawę do ustalenia warunków zabudowy muszą uwzględniać relacje wysokościowe wszystkich budynków położonych w sąsiedztwie.

Odnosząc się zaś do obaw związanych z kwestią ewentualnego braku przepustowości układu drogowego należy wyjaśnić, iż decyzje o ustaleniu warunków zabudowy co do zasady określają warunki w zakresie wymagań dotyczących realizacji zarówno miejsc postojowych, jak również ewentualnej rozbudowy układu drogowego w zakresie niezbędnym do zapewnienia uzbrojenia terenu wystarczającego dla potrzeb planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Wymagania dotyczące ilości miejsc postojowych ustalane są zgodnie z wytycznymi zawartymi w uchwale Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy Miejskiej Kraków w tym zakresie. Skala ewentualnej przebudowy, rozbudowy układu drogowego wynika z pozyskiwanej w toku postępowania opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa, który po analizie zamierzenia formułuje warunki jego realizacji w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz dostępu do drogi publicznej.

Nawiązując do wskazanego w treści petycji postulatu cyt. „ochrony przed zabetonowaniem opisywanego terenu” poprzez utworzenie cyt. „Skweru Rogozińskiego” należy ponownie zwrócić uwagę, iż Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej, nie prowadzi działań inwestycyjnych, a jedynie działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

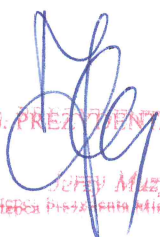
Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę.

Jak już wcześniej wskazano, organ administracji architektoniczno-budowlanej w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań.

Nie może on również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy, czy zagospodarowania terenu.

Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Państwa przyjęte oraz zwracam się z prośbą o poinformowanie o treści niniejszego pisma wszystkich zainteresowanych przedmiotową sprawą osób.

Z poważaniem,



z up. PRZEWODNICA MIASTA
Józef Muzyk
Zastępca Przewodnika Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK,
2. Wydział Planowania Przestrzennego UMK,
3. Wydział Kształtowania Środowiska UMK,
4. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=97749.