



30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1, tel.: +48 12 616 80 37, +48 12 616 80 36, e-mail: au.umk@um.krakow.pl

AU-02-7.6730.7.75.2014.ASI

Kraków, 2014 05. 2 2

Dotyczy: pisma z dnia 02.04.2014r. znak: Dz-07.0005.8.2014 w sprawie budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Borowego

28.05.2014
K. PLANOWANIA
Szumny

**Rada i Zarząd Dzielnicy VII Zwierzyniec
30-117 Kraków
ul. Prusa 18**

Odpowiadając na pismo z dnia 02.04.2014r. znak: Dz-07.0005.8.2014 w którym Rada i Zarząd Dzielnicy nr VII zwróciła się o podanie przesłanek uzasadniających zmianę stanowiska Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w trakcie wydawania opinii do postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji dotyczącej realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Piotra Borowego (prowadzonego pod sygnaturą AU-02-7.6730.2.599.2013.ASI), jak również zamiarów urzędu w odniesieniu do obszaru tej części dzielnicy Zwierzyniec. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wyjaśnia, iż zgodnie z uzyskanymi wyjaśnieniami pismo z dnia 30.04.2014r. znak: ZIKiT/S/39706/14/IW/28138 „[...] pozytywna opinia dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, wewnętrznym układem drogowym, zjazdem z drogi publicznej oraz rozbudową miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i energetycznej na dz. nr 4/8, 4/9, 23, 25/3, 26/2 oraz fragmencie 580/1 obr. 11 przy ulicy Piotra Borowego w Krakowie” objętego postępowaniem AU-027.6730.2.599.2013.ASI została wydana po podpisaniu przez Inwestora umowy o realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z przedmiotową umową Inwestor zobowiązał się do przebudowy układu drogowego w rejonie planowanej inwestycji, a tym samym do zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej ruchu pieszego i kołowego zarówno dla realizowanej jak i istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Inwestor w myśl umowy zawartej z tut. Zarządem przed oddaniem do użytkowania swojej inwestycji przebuduje jezdnię ul. Borowego w taki sposób, aby zapewnić bezpieczne mijanie pojazdów oraz poszerzy obecnie istniejący chodnik wzdłuż przedmiotowej ulicy do parametrów zgodnych z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.), aby zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną ruchu pieszego. Reasumując, Inwestor podpisując z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu umowę o przebudowę układu drogowego zagwarantował, iż projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.[...].

Ponadto w odniesieniu do poruszonych kwestii Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wyjaśnia, iż zgodnie z posiadanymi kompetencjami nie prowadzi zadań planistycznych, jak również żadnych planów inwestycyjnych, a jedynie rozpatruje składane wnioski, w związku z czym nie jest organem kompetentnym do udzielenia informacji odnośnie przyszłych rozwiązań projektowych i formalno-estetycznych przyszłej zabudowy we wskazanym obszarze.

Odpowiadając na Państwa pismo dotyczące problemów przestrzennych obszaru Woli Justowskiej, konieczności zachowania istniejącego ładu przestrzennego tej części Miasta, a w szczególności negatywnych skutków wprowadzania w tym rejonie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, należy wyjaśnić, iż w świetle obowiązującego w Polsce prawa, w tym w szczególności obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowanie realizowane jest przede wszystkim w oparciu o przygotowywane i uchwalane przez gminy plany miejscowe.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
plac Wszystkich Świętych 3-4

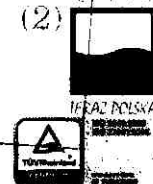
wpłynęło dnia 2014-05-23

Podpis

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
plac Wszystkich Świętych 3-4

Data 26 MAJ 2014 (8)

Data: 2014-05-23 (2)



W przypadku obszaru szeroko rozumianej Woli Justowskiej próba objęcia tego obszaru systemem planów miejscowych została podjęta jeszcze w końcu lat 90. XX w. Wtedy to Rada Miasta Krakowa postanowiła o przystąpieniu do sporządzania pięciu planów miejscowych w paśmie od Salwatora po Chelm. Wszystkie te plany zostały zaawansowane proceduralnie, jednakże po rozpatrzeniu protestów i zarzutów właścicieli terenów Woli Justowskiej odstąpiono od ich dalszego procedowania. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że obowiązujące w tym czasie prawodawstwo umożliwiała zaskarżanie do sądu administracyjnego uchwał rady gminy w sprawie nieuwzględnionych zarzutów, co w większości tych planów spowodowało przewlekłość procedur i w końcowym efekcie częstą konieczność odstąpienia od tych planów.

W roku 2009 Prezydent Miasta Krakowa wystąpił do Rady Miasta Krakowa z kolejną inicjatywą uchwałodawczą dotyczącą kolejnych planów miejscowych na obszarze Woli Justowskiej, skutkiem czego przystąpiono do sporządzania szeregu obecnie już obowiązujących planów miejscowych dla obszarów położonych również w rejonie ul. Królowej Jadwigi.


Jak wynika z powyższego, widząc istotną rolę tzw. zachodniego klina zieleni (w tym również całego obszaru Woli Justowskiej) w kształtowaniu ładu przestrzennego, Władze Miasta Krakowa podejmują kolejne inicjatywy planistyczne, upatrując właśnie w planach miejscowych najważniejszych, systemowych rozwiązań w tej dziedzinie.

Do czasu uchwalenia tych planów, a więc w sytuacji braku planu miejscowego zgodnie z obowiązującymi przepisami realizacja inwestycji możliwa jest na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że formuła kontroli nad zagospodarowaniem przestrzennym poprzez wydawanie decyzji lokalizacyjnych w założeniu swoim ma charakter jedynie zastępczy, doraźny. Do czasu uchwalenia planu miejscowego, który w sposób kompleksowy zapewni możliwość systemowej realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych dla gminy w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Określone ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem wykonawczym z dnia 26 sierpnia 2003r. tryb podejmowania i wymagania dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego są skomplikowane i sformalizowane. Taki ich charakter określony przez ustawodawcę ma zapobiec powstawaniu substancji znacznie odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego. Należy jednak w tym miejscu zauważyć, iż w wielu lokalizacjach dokładana i systematyczna realizacja wszystkich wymagań określonych obowiązującymi przepisami dotyczącymi rozpatrywania wniosków o warunki zabudowy oraz sposób ich ustalania w decyzji prowadzi do wydania rozstrzygnięcia, które choć jest zgodne z obowiązującymi przepisami nie musi odpowiadać przyjętej przez gminę polityce przestrzennej w zakresie wykorzystania przestrzeni, wyrażonej w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa”. Dodatkowo mając na uwadze ukształtowany w orzecznictwie pogląd, iż orzekając w sprawie o ustalenie warunków zabudowy, na gruncie zasady ustalonej art. 61 ust. 1 ww. ustawy, należy w szczególności brać pod uwagę normę ogólną o charakterze zasady prawa planowania i zagospodarowania przestrzennego - to jest wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, deklarowaną art. 6 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie posiada w pełni skutecznych instrumentów władztwa planistycznego.

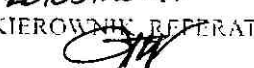
Należy w tym miejscu również przypomnieć, iż zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osób posiadających wiadomości specjalne. Osoby takie wpisane na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, dzięki swej wiedzy, dają gwarancję właściwego stosowania obowiązujących przepisów. Mając jednak na uwadze, art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zgodnie z którym każdy ma prawo w granicach określonych w ustawach do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, a uprawniony do nieruchomości może ją dowolnie zagospodarować w zakresie obowiązującego prawodawstwa, nawet udział w postępowaniu profesjonalisty, nie daje gwarancji, iż sporządzony projekt decyzji określi warunki realizacji wnioskowanej zabudowy w kształcie pozwalającym utrzymać ład przestrzenny, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, a także oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU


Adam Bik-Mulanowski

Otrzymuje:

1. Adresat *20.05.2014*
2. a/a KIEROWNIK REPERATU


Andrzej Goniakowski