Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2021 -02- 12
L.dz. 570/2021
Dekretacja T → P
- www.smlobzow.pl
- 4x ul. Mazowiecka 106

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-8.KCZ.7331-757/10

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

Kraków, dnia 9.02.2021r.

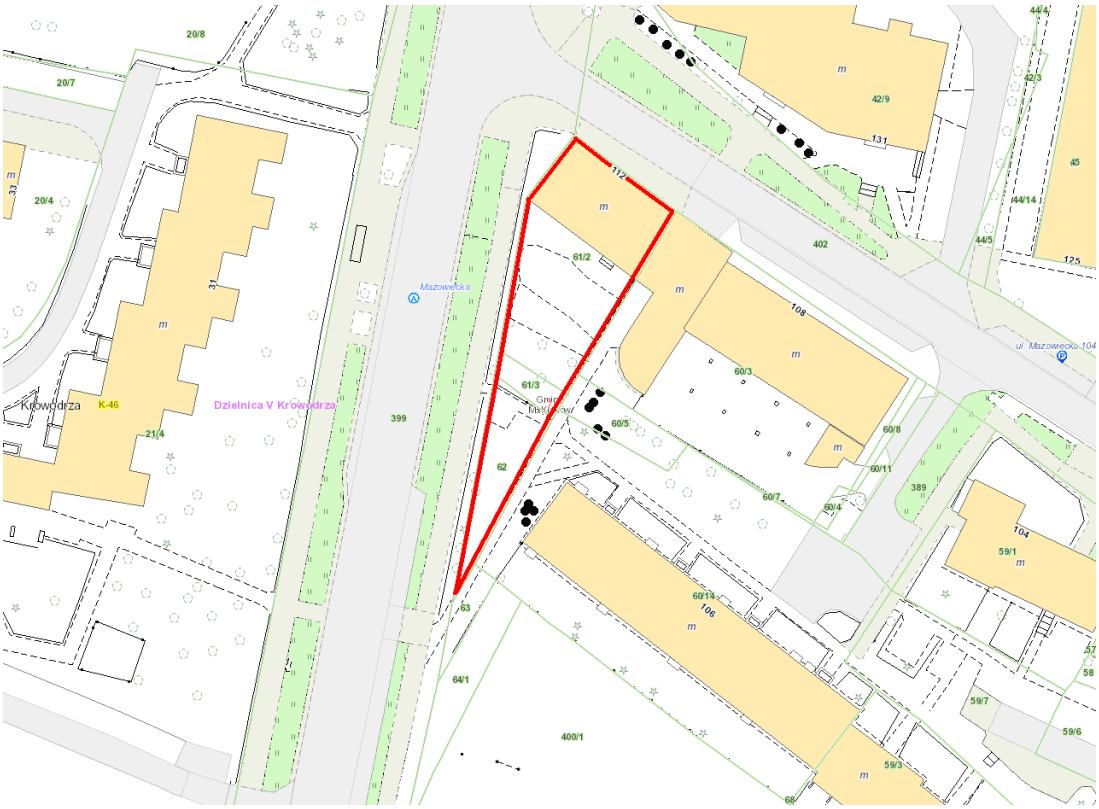
DECYZJA Nr AU-2/6730.2/ 115 /2021

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) w związku z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Spółki **F&F Investments Sp. z o.o. S.K.A.**, ul. Armii Krajowej 16, 30-150 Kraków, działającej przez pełnomocników Pana Michała Szymanowskiego i Panią Annę Forystek, z dnia 25.03.2010r.,

odmawia się
ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. 46 Krowodrza (ul. Mazowiecka) oraz infrastrukturą dodatkowo na dz. nr 402 i 399 obr. 46 Krowodrza w Krakowie".**

UZASADNIENIE



12.02.2021 r.

Pełna treść Decyzji WZ dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni (dla Członków Spółdzielni po zalogowaniu; www.smlobzow.pl - „Dla Członków Spółdzielni" - „Postępowania w WAiU UMK") lub do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów"

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŁOBZÓW"
30-019 Kraków, ul. Mazowiecka 66
tel/fax: 012 632 10 14
NIP: 675-000-57-89 EKD: 70322
REGON: 003888090 KRS: 0000104155

Rozdzielnik:
4 x klatka schodowa: ul. Mazowiecka 106;
1 x www.smlobzow.pl;
1 x a/a - P;

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2021 -02- 12
L.dz. 570/2021
Dekretacja T → P
- www.smlobzow.pl
- 4x ul. Mazowiecka 106

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-8.KCZ.7331-757/10

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

Kraków, dnia 9.02.2021r.

DECYZJA Nr AU-2/6730.2/ 115 /2021

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) w związku z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Spółki **F&F Investments Sp. z o.o. S.K.A.**, ul. Armii Krajowej 16, 30-150 Kraków, działającej przez pełnomocników Pana Michała Szymanowskiego i Panią Annę Forystek, z dnia 25.03.2010r.,

odmawia się
ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. 46 Krowodrza (ul. Mazowiecka) oraz infrastrukturą dodatkowo na dz. nr 402 i 399 obr. 46 Krowodrza w Krakowie".**

UZASADNIENIE

W dniu 25.03.2010r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Spółki F&F Investments Sp. z o.o. S.K.A., przez pełnomocnika Pana Michała Szymanowskiego, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalno-usługowego z podziemnym parkingiem i wjazdem w Krakowie przy ul. Mazowieckiej/Kijowskiej – obr. 46 Krowodrza".

Pismem z dnia 12.04.2010r, pełnomocnik inwestora doprecyzował tytuł inwestycji, który otrzymał brzmienie: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze i parkingiem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdów z dz. nr 338/1 i 339/2 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej i Kijowskiej w Krakowie".

Protokołem z dnia 01.07.2010r, pełnomocnik inwestora skorygował zakres planowanej inwestycji, rezygnując ze zjazdu z ul. Kijowskiej. W związku z powyższym tytuł inwestycji otrzymał brzmienie: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 339/2 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej i Kijowskiej w Krakowie".

Protokołem z dnia 02.10.2014r, pełnomocnik inwestora zaktualizował tytuł planowanej inwestycji, w związku ze zmianą numeracji działek. W związku z powyższym tytuł inwestycji otrzymał brzmienie: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. 46 Krowodrza (ul. Mazowiecka) oraz infrastrukturą dodatkowo na dz. nr 402 i 399 obr. 46 Krowodrza w Krakowie".

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

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/1031/2019 z dnia 03.12.2019r. ustalono warunki zabudowy dla planowanej inwestycji. Od powyższej decyzji wniesiono odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, które decyzją z dnia 11.05.2020r. znak SKO.ZP/415/49/2020 uchyliło w/w decyzję WZ i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Kolegium stwierdziło, że decyzja Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/1031/2019 z dnia 03.12.2019r. zawiera wady merytoryczne, uzasadniające jej uchylenie, wskazując m. in., że cyt.: *„(...) Kolegium nie może przyjąć, iż decyzja jest prawidłowa. Wskazać należy na istotne uchybienie w rozstrzygnięciu objętym odwołaniem, które powoduje, że nie może ono ostać się w porządku prawnym.*

Mianowicie, organ I instancji w prowadzonym postępowaniu pominął fakt, iż na jednej z działek objętej wnioskiem - tj. działce nr 61/2 istnieje budynek o nieokreślnym przeznaczeniu, którego funkcja w planowanym zamierzeniu inwestycyjnym jest zupełnie niejasna. Sam wniosek Inwestora zakładał budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 61/2, 61/3 i nr 62. Jak wynika z przedłożonych do wniosku koncepcji, budynek ma być zlokalizowany w rogu ulicy Mazowieckiej oraz alei Kijowskiej. Zarówno z wniosku, jak i z ustaleń organu I instancji nie wynika jakkolwiek, przeznaczenie tegoż budynku w planowanym zamierzeniu inwestycyjnym. Przykładowo, czy ulegnie on przebudowie i zostanie włączony do planowanego nowego budynku, czy ulegnie rozbiórce, czy też inwestycja polegać ma na dobudowie do niego nowego budynku. Powyższe powoduje, iż organ pominął niejasność we wniosku o ustalenie wz. Inwestor nie określił bowiem w części tekstowej jaką rolę będzie pełnił budynek na działce nr 61/2 tj. czy ulegnie on przebudowie, rozbudowie, wyburzeniu. Natomiast na załącznikach graficznych wniosku, teren inwestycji określony został jako jedna całość, na której w/w budynek nie jest w ogóle uwzględniony, tak jakby zupełnie nie istniał. Powyższe powoduje oczywistą sprzeczność części tekstowej wniosku, z jego częścią graficzną. Kolegium zauważa, iż jest to samoistna przesłanka do eliminacji decyzji z obrotu prawnego.

Nadto Kolegium wskazuje, iż powyższe uchybienie ma wpływ także na określone w decyzji poszczególne paramenty planowanej zabudowy. Przykładowo wyznaczona linia zabudowy od strony alei Kijowskiej została określona nieco inaczej, niż aktualna linia zabudowy jaką tworzy budynek na działce 61/2. Jego narożnik, został nijako „ścięty" poprzez wyznaczenie nowej linii. Kolegium zauważa, iż skoro nie jest wiadomym, czy budynek ten ma być włączony do inwestycji (tzn. ulec przebudowie), czy też ulec rozbiórce, to ustalenia z zakresu ustalenia linii zabudowy pozostają nieścisłe. Tutaj Kolegium nadmienia, iż w zależności od wyjaśnień udzielonych przez Inwestora na etapie ponownego rozpatrzenia sprawy, zarzuty odwołania w tym zakresie mogą znaleźć swe uzasadnienie, a organ I instancji winien wziąć je pod uwagę.

Powyższe dotyczy także innych parametrów. I tak, przy określeniu wskaźnika powierzchni zabudowy nie wskazano, czy powierzchnia istniejącego budynku ma być włączona do ustalonego parametru, czy należy ją zupełnie pominąć (np. z uwagi na rozbiórkę budynku). Z kolei wysokość planowanego zamierzenia inwestycyjnego, została określona w szczególności na podstawie sąsiedniego budynku na działce nr 60/3, który posiada wysokość ok 15 metrów i dach płaski. Jak wynika, z analizy, budynek na działce 61/2 jest niższy (ok 8,5 m do okapu) i kryty jest dachem połaciowym. Brak jednoznacznego określenia, jak ma być wkomponowany budynek w zamierzenie budowlane stanowi, iż także ten parametr został określony wadliwie.

Z powyższego wynika, iż organ winien przeprowadzić postępowanie ponownie, w szczególności wezwać Inwestora o doprecyzowanie wniosku, a ustalenia w tym zakresie uwzględnić przy rozważeniu poszczególnych parametrów nowej inwestycji. (...)

Resumując powyższy wywód, konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, a w/w okoliczności nie mogą zostać uzupełnione w toku postępowania odwoławczego, ponieważ wymagają przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznym zakresie. W ocenie Kolegium działania organu I instancji dowodzą braku wyczerpującego ustalenia stanu faktycznego, co wiąże się z naruszeniem art. 7 oraz 77 § 1 k.p.a. Tym samym, Kolegium zobligowane było uchylić badaną decyzję jako wydaną bez należytego ustalenia aktualnego stanu faktycznego sprawy. (...)".

Mając na uwadze powyższe wobec ustalenia, iż teren określony we wniosku nadal nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, iż konieczne jest przeprowadzenie postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następne ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym stwierdzono, że w toku ponownie prowadzonego postępowania niezbędne jest uwzględnienie ww. uwag zawartych w rozstrzygnięciu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie kwestionujących kompletność złożonego wniosku, który w ocenie organu drugiej instancji w zakresie charakterystyki zamierzenia inwestycyjnego posiada braki, wpływające na prawidłowość określenia poszczególnych paramentów planowanej zabudowy, a w konsekwencji wydaniem wadliwego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, konieczne stało się uzupełnienie wniosku Inwestora w sposób spełniający wymagania określone przez ustawodawcę w powołanym art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności doprecyzowanie wniosku z zakresie funkcji i przeznaczenia w planowanym zamierzeniu inwestycyjnym istniejącego budynku przy ul. Mazowieckiej 112, na działce nr 61 2 obr. 46 Krowodrza - wg wskazań zawartych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie znak SKO.ZP/415/49/2020 z dnia 11.05.2020r..

Należy w tym miejscu podkreślić, iż organ orzekający w sprawie o ustalenie warunków zabudowy jest zawsze związany wnioskiem i nie może go modyfikować, ani interpretować w sposób niezgodny z intencjami wnioskodawcy. Decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem, winna odpowiadać jego treści, a tym samym winna być zgodna z zamierzeniem inwestycyjnym planowanym przez inwestora i określonym we wniosku. Błędne rozpoznanie żądania Wnioskodawcy może skutkować wydaniem wadliwego rozstrzygnięcia. Konieczne jest zatem uzyskanie dodatkowych wyjaśnień i przedłożenie wskazanych powyżej dokumentów.

Mając na uwadze powyższe, postanowieniem z dnia 26.08.2020r. nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia odpowiednich dowodów i wyjaśnień w powyższym zakresie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia pod rygorem rozpoznania sprawy bez żądanych dowodów, co zgodnie z treścią uzasadnienia w przedmiotowej sprawie skutkować musi wydaniem decyzji negatywnej.

Przedłożenie dodatkowych wyjaśnień i dowodów przez Inwestora zgodnie z zaleceniami organu wyższej instancji, należało uznać za niezbędne dla prawidłowości przeprowadzonego ponownie postępowania, jak również w celu merytorycznego oraz jednoznacznego ustalenia wszystkich kwestii związanych z możliwością ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem.

W związku z brakiem odpowiedzi, zawiadomieniem z dnia 02.11.2020r., działając zgodnie z art. 10 § 1 Kpa. organ zawiadomił strony 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.

Mając na uwadze powyższe, rozpoznając sprawę bez żądanego dowodu stwierdzono, iż organ orzekający w sprawie o ustalenie warunków zabudowy jest zawsze związany wnioskiem i nie może go modyfikować, ani interpretować w sposób niezgodny z intencjami wnioskodawcy. To wnioskodawca określa we wniosku charakterystykę inwestycji (przedstawioną w formie opisowej i graficznej) obejmującą m.in. zakres terenu objętego wnioskiem, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie charakterystycznych parametrów technicznych, jak również określenie potrzeb w zakresie infrastruktury oraz proponowany sposób obsługi komunikacyjnej zamierzenia. Również wnioskodawca odpowiednio do zakresu planowanych do realizacji zmian formułuje nazwę zamierzenia inwestycyjnego dla którego wnioskuje o wydanie decyzji administracyjnej. Powyższe wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 52 ust. 2 pkt. 2), prowadząc do sytuacji w której właściwe jest stwierdzenie, iż wniosek o ustalenie warunków zabudowy określa przedmiot postępowania i wiąże organ wydający decyzję.

Należy wskazać, iż brak przedłożenia żądanych wyjaśnień i dowodów, określonych w postanowieniu z dnia 26.08.2020r., skutkuje niespełnieniem przez stronę postępowania określonych art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przesłanek koniecznych do uzyskania uprawnieninia w trybie decyzji administracyjnej, co w przedmiotowej sprawie prowadzi do sytuacji, w której organ rozpatrujący wniosek nie ma możliwości ustalenia i stwierdzenia w sposób nie budzący wątpliwości faktycznego zamiaru inwestora oraz zakresu i charakteru planowanych do realizacji w ramach planowanej inwestycji robót budowlanych na co jednoznacznie wskazano w treści decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego znak SKO.ZP/415/49/2020 z dnia 11.05.2020r..

W przedmiotowej sprawie zachodzą zarówno element podmiotowy, jak przedmiotowy postępowania: strona wszczynająca postępowanie nie cofnęła wniosku, a żądanie wniosku dotyczy sprawy rozstrzyganej na drodze administracyjnoprawnej. Organ zobowiązany jest zatem ocenić zasadność żądania strony i wydać merytoryczną decyzję. Mając na uwadze powyższe w przedmiotowej sprawie, doszło do sytuacji w której żądanie strony jest bezzasadne. Bezzasadność żądania strony wynika z niespełnienia przez stronę postępowania określonych prawem przesłanek koniecznych do uzyskania uprawnienia w trybie decyzji administracyjnej (Por. np. B. Adamiak, J. Borkowski: "Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz", Warszawa 2005r., s.486 i nast.) Zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie bezzasadność żądania strony winna skutkować wydaniem decyzji odmownej, (por. np. wyrok NSA z dnia 17 kwietnia 2002r., II SA/Gd 1266/00, Lex Nr 76113; wyrok NSA z dnia 9 października 2000r., ГV SA 707/00, Lex Nr 75546; wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 lipca 2007r., V SA/Wa 497/07, Lex Nr 368195 i inne), co mając na uwadze rozstrzygnięto jak w sentencji.

W toku ponownie przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły żadnych uwag ani

zastrzeżeń odnośnie planowanej inwestycji

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016r., str. 1).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1. Pan Michał Szymanowski, ul. Wesele 31, 30-127 Kraków – pełn. inwestora
2. Pan Ryszard Krynicki, „Krameko" Sp. z o.o., ul. Mazowiecka 108, 30-023 Kraków – członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Mazowiecka 108
3. Pan Piotr Rumiński, ul. Lilli Wenedy 5/61, 30-833 Kraków – członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Mazowiecka 108
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
5. Rejestr Centralny
6. A/a

AU-02-8.KCZ.7331-757/10