Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2022 -06- 21
L.dz. 2242/2022
Dekretacja T→P

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ

Kraków, dnia 17.06.2022r.

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

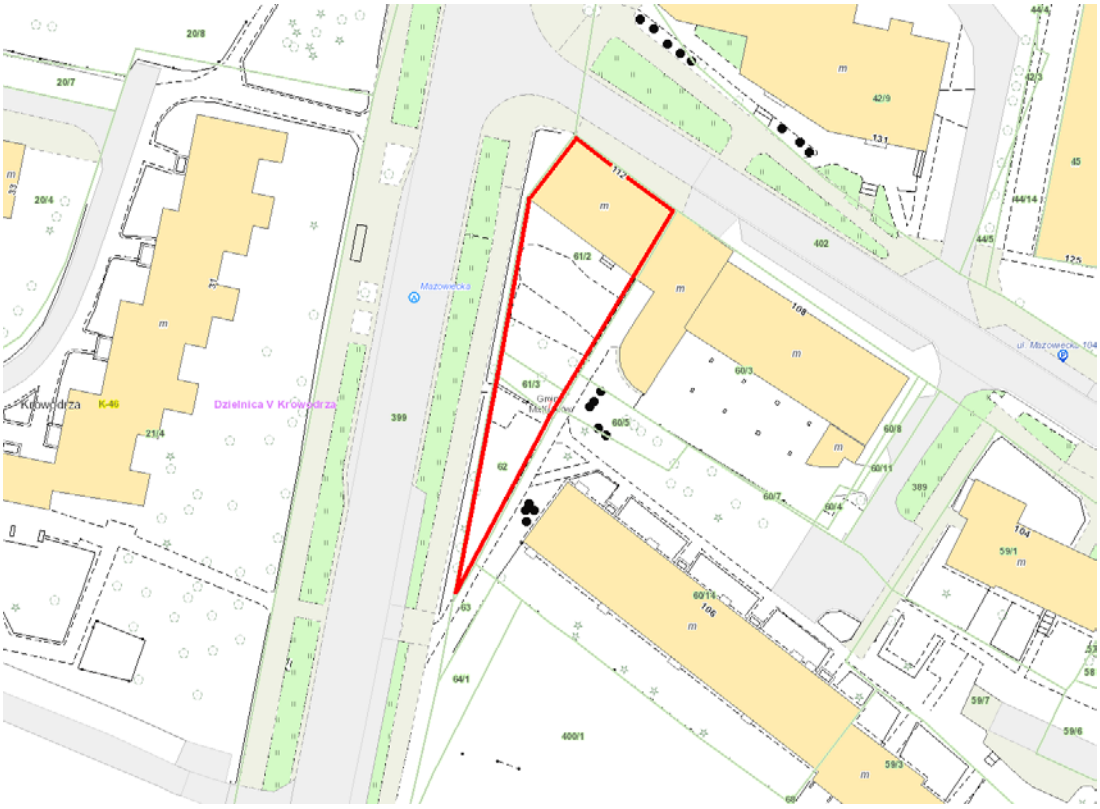
POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 123 § 1 i 124 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.), w sprawie wszczętej na wniosek Pana Konrada Kumeli, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków, z dnia 27.05.2022r.,

postanawia się

zawiesić postępowanie na 9 miesięcy od daty wpłynięcia wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie”.**

UZASADNIENIE



23.06.2022 r.

Pełna treść Zawiadomienia 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: 000888090 KRS: 0000104155

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łódzów
SEKRETARIAT
2022 -06- 21
L.dz. 2242/2022
Dekretacja T→P

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ

Kraków, dnia 17.06.2022r.

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

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 123 § 1 i 124 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.), w sprawie wszczętej na wniosek Pana Konrada Kumeli, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków, z dnia 27.05.2022r.,

postanawia się

zawiesić postępowanie na 9 miesięcy od daty wpłynięcia wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie”.**

UZASADNIENIE

W dniu 27.05.2022r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana Konrada Kumeli, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie”.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 decyzje w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Zgodnie z cytowanym powyżej przepisem, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zawieszenie postępowania na wskazanej wyżej podstawie może nastąpić tylko i wyłącznie wtedy, gdy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest obligatoryjne, lecz Gmina na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy proceduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

W toku postępowania uzyskano opinię Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z dnia 10.06.2022r. Nr AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ, w której stwierdzono iż cyt.:

*„(...) Wydział Planowania Przestrzennego informuje, że teren zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowany jest na obszarze objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru **„Mazowiecka".** (...)*

*W ocenie Wydziału Planowania Przestrzennego planowana inwestycja **nie jest zgodna** z ustaleniami koncepcji planu w zakresie możliwości realizacji nowego budynku poza wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy. (...)”*

Zgodnie z zakładanym harmonogramem zakończenie prac planistycznych powinno nastąpić w II półroczu 2022 r. Na obecnie podany termin może wpływać ponowienie procedury planistycznej mogącej wynikać m.in. z nieuzyskania opinii i uzgodnień, rozpatrzenia uwag przez PMK, wprowadzenia zmian przez RMK oraz nieprzewidywalnych okoliczności tj. np. zmian w przepisach prawa.”.

W związku z powyższym, mając na uwadze, iż planowane zamierzenie inwestycyjne jest niezgodne z ustaleniami projektu planu w zakresie projektowanej linii zabudowy stwierdzono, iż uzasadnione w przedmiotowej sprawie jest skorzystanie z prawnej możliwości wstrzymania przedmiotowego postępowania.

Należy również zwrócić uwagę na zaawansowany etap procedury planistycznej, na którym znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mazowiecka". Ponieważ zgodnie z założonym harmonogramem zakończenie prac planistycznych powinno nastąpić w II półroczu 2022r., a projekt planu stanie się przepisem gminnym po jego uchwaleniu przez Radę Miasta Krakowa i po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, istnieje duże prawdopodobieństwo, iż plan wejdzie w życie w okresie zawieszenia postępowania.

Wprowadzenie przez ustawodawcę możliwości zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest uzasadnione faktem, że zgodnie z art. 4 i 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy przed wystąpieniem o pozwoleniu na budowę jest wymagane wyłącznie w przypadku braku obowiązywania na danym terenie planu miejscowego.

Korzystanie z możliwości zawieszenia postępowania w oparciu o art. 62 ust. 1 ww. ustawy będzie w tym kontekście uzasadnione w szczególności wówczas, gdy względy ochrony interesu społecznego – w ramach których mieści się zapewnienie ładu przestrzennego oraz wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, będą przemawiać za ustaleniem przeznaczenia terenu oraz warunków jego zabudowy w drodze planu miejscowego.

Art. 1 ust. 1 ww. ustawy wskazuje, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać m.in. potrzeby interesu publicznego, zaś podstawą działań podejmowanych przez administrację publiczną powinien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Przez ład przestrzenny ustawodawca rozumie takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Pojęcie interesu publicznego ustawa definiuje jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym" (art. 2 pkt 4 ww. ustawy). Art. 1 ust. 2 wskazuje z kolei, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska.

Mając na uwadze powyższe jak również fakt, iż w procesie stosowania prawa administracyjnego nie można pomijać słusznego interesu obywatela (w tym przede wszystkim strony - inwestora), o czym stanowi art. 7 k.p.a. formułujący zasadę prawdy obiektywnej, ważąc zarówno słuszny interes strony, jak również interes publiczny, uznano, iż ze względu na interes publiczny uzasadniona jest ochrona przedmiotowego terenu przed zabudową niezgodną z polityką przestrzenną miasta Krakowa zawartą w projekcie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II" i próbą wprowadzenia zabudowy niezgodnej z warunkami zagospodarowania terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy w tym miejscu również przypomnieć za treścią Komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, iż możliwość zawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy została wprowadzona przez ustawodawcę w celu „[...] zabezpieczenia skutecznej realizacji władztwa planistycznego przysługującego gminie w zakresie kształtowania zasad wykorzystania przestrzeni, co wyraża się w kompetencji do stanowienia planów miejscowych jako aktów prawa miejscowego" - patrz H. Izdebski, I. Zacharowicz Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto należy wskazać na pogląd prezentowany w orzecznictwie zawarty między innymi w wyroku Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 2 grudnia 2012r. do sygn. akt II SA/Wr 493/14 zgodnie z którym analiza zapisów uregulowania zawartego w art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do wniosku, iż przesłanką zawieszenia postępowania w sprawie warunków zabudowy jest podjęcie i prowadzenie prac, bądź nawet sam zamiar podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym ma być realizowana inwestycja. Tym samym wystarczającą okolicznością do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jest już samo powzięcie przez organ wiadomości o zamiarze podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. **Skoro już**

sam zamiar podjęcia uchwały daje podstawy do zawieszenia postępowania, z całą pewnością podstawy takie ziszczają się w sytuacji, gdy prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są już zaawansowane, a więc co najmniej podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu. (vide: wyrok WSA w Łodzi z dnia 11 stycznia 2011r., w sprawie sygn. akt II SA/Łd 1077/10, LEX 755702; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 21 stycznia 2010r., w sprawie sygn. akt II SA/Bk 643/09, LEX 554107).

Na zakończenie należy wskazać, również wykładnie art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z dnia 11 czerwca 2014r. do sygn. akt II OSK 98/13 wskazał, iż dokonując wykładni tego przepisu należy zważyć, że regułą ładu przestrzennego jest plan zagospodarowania terenu. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy (art. 59 ust. 1 u.p.z.p.). **Podjęcie prac nad przystąpieniem do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego w pełni uzasadnia zawieszenie postępowania** (vide wyroki NSA z: 2 października 2007r., II OSK 1287/06, LEX nr 394787 oraz 22 września 2011r., II OSK 1355/10, LEX nr 965184).

Wobec powyższego, orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze postanowienie stronom służy prawo zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego postanowienie tj. Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia, składając stosowne oświadczenie organowi, który postanowienie wydał, nie później niż w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.
Zrzeczenie się prawa do wniesienia zażalenia przed doręczeniem niniejszego postanowienia jest nieskuteczne.
Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszym postanowieniu jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 124 § 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 Gowiakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:
1. F&F Investments Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, ul. Grzegórzecka 21, 31-532 Kraków
2. Pan Ryszard Krynicki, "Krameko" Sp. z o.o., ul. Mazowiecka 108, 30-023 Kraków – Zarząd Wspólnoty Budynku przy ul. Mazowieckiej 108
3. Pan Konrad Kumela, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków
4. Pan Piotr Rumiński, ul. Lilli Wenedy 5/61, 30-833 Kraków– Zarząd Wspólnoty Budynku przy ul. Mazowieckiej 108
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
6. A/a