



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4321.2018

Kraków, 16 LIS. 2018

Pan  
Wojciech Krzysztonek  
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zawieszenia postępowania dotyczącego podziału nieruchomości składającej się z działki [REDAKTOWANE] obręb 14 jednostka ewidencyjna Kraków - Nowa Huta, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 2 listopada 2018 r., uprzejmie informuję:

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE] zwrócili się pismem z dnia 16 kwietnia 2018 r. (data wpływu 10 lipca 2018 r.) o zatwierdzenie podziału nieruchomości: obj. [REDAKTOWANE] składającej się z działki [REDAKTOWANE] o pow. 0,0460 ha położonej w obrębie nr 14 jedn. ewid. Kraków - Nowa Huta.

W trakcie rozpatrzenia wniosku ustalono na podstawie [REDAKTOWANE], iż nieruchomość stanowi własność: [REDAKTOWANE] w 2/3 cz., [REDAKTOWANE] w 1/18 cz., [REDAKTOWANE] w 1/18 cz., [REDAKTOWANE] w 1/9 cz., [REDAKTOWANE] a zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 1/9 cz. całości.

Jednocześnie ustalono, że ww. działka nieomal w całości położona jest w obszarze objętym granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”. Plan ten powstaje w oparciu o uchwałę nr LXI/1334/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łuczanowice II - części A, B, C”. Proces sporządzania projektu planu znajduje się aktualnie na etapie pozyskiwania opinii i uzgodnień od organów administracji publicznej uczestniczących w procesie sporządzania planów miejscowych. W przekazanym ww. organom projekcie planu

*[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]*

przedmiotowa część działki znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MN.3 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

§ 18. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN.3**, MN.8, MN.9, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, MN.23, MN.24, MN.25, MN.26, MN.27, MN.28, MN.29, MN.31, MN.33, MN.34 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.

2. W zakresie sposobu kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,4;

4) maksymalną wysokość zabudowy: 9m, przy czym wysokość:

a) istniejących obiektów budowlanych i urządzeń służących rolnictwu nie może przekroczyć: 7m,

b) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan oraz istniejących szklarni nie może przekroczyć: 5m,

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: 600 m<sup>2</sup>,

b) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.

Równocześnie w projekcie planu wskazano, że:

§ 15. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane, takie jak:

1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

2) niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze i dojazdu, zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi z wyłączeniem terenów ZPb.1, ZPb.2, ZPb.3, ZPz.2;

3) altany, z wyłączeniem terenów ZPb.1, ZPb.2, ZPb.3 i ZPz.2;

4) trasy rowerowe, miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, za wyjątkiem terenów: ZPb.1, ZPb.2, ZPb.3, ZPz.1, ZPz.2.

Informacje na temat aktualnego stanu prac nad ww. planem miejscowym są dostępne na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [http://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=82390](http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=82390).

Niewielka, północna część wymienionej w interpelacji działki znajduje się w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap B (obszar nr 18). Plan ten jest sporządzany na podstawie uchwały nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, zmienionej uchwałą nr CVIII/2844/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2018 r. W projekcie ww. planu miejscowego (edycja przekazana do uchwalenia w czerwcu 2018 r. - zarządzenie nr 1477/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”), część działki [REDAKTED] obręb 14 Nowa Huta znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 18.R.1 – Teren rolniczy:

**§ 17. 1.** Wyznacza się **Tereny rolnicze**, oznaczone symbolami: 1.R.1, 1.R.2, 2.R.1, 3.R.1, 3.R.2, 7.R.1, 7.R.2, 14.R.1, 14.R.2, 14.R.3, 14.R.4, 15.R.1, 15.R.2, 16.R.1, 16.R.2, 16.R.3, 16.R.4, **18.R.1**, 18.R.2, 20.R.1, 20.R.2, 20.R.3, 20.R.4, 20.R.5, 22.R.1, 34.R.1, 34.R.2, 35.R.1, 39.R.1, 39.R.2, 39.R.3, 62.R.1, 67.R.1, 67.R.2, 67.R.3, 79.R.1, 79.R.2, 111.R.1, 113.R.1, 113.R.2, 113.R.3, 113.R.4, 113.R.5, 119.R.1, 122.R.1, 122.R.2, 126.R.1, 126.R.2, 131.R.1, 131.R.2, 134.R.1, 134.R.2, 134.R.3, 134.R.4, 134.R.5, 134.R.6, 134.R.7, 134.R.8, 134.R.9, 134.R.10, 134.R.11, 134.R.12, 134.R.13, 134.R.14, 136.R.1, 138.R.1, 155.R.1, 157.R.1, 157.R.2, 158.R.1, 158.R.2, 158.R.3, 158.R.4, 160.R.1, 160.R.2, 160.R.3, 160.R.4, 166.R.1, 168.R.1, 169.R.1, 169.R.2, 169.R.3, 169.R.4, 169.R.5, 169.R.6, 171.R.1, 171.R.2, 171.R.3, 171.R.4, 174.R.1, 176.R.1, 177.R.1, 177.R.2, 177.R.3, 177.R.4, 177.R.5, 177.R.6, 177.R.7, 177.R.8, 177.R.9, 179.R.1, 180.R.1, 180.R.2, 180.R.3, 180.R.4, 181.R.1, 183.R.1, 184.R.1, 184.R.2, 186.R.1, 190.R.1, 192.R.1, 201.R.1, 201.R.2, 201.R.3, 201.R.4, 204.R.1, 204.R.2, 204.R.3, 206.R.1, 206.R.2, 209.R.1, 209.R.2, 210.R.1, 212.R.1, 213.R.1, **o podstawowym przeznaczeniu pod użytki rolne.**

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zbiornika wodociągowego w terenie o symbolu 20.R.4;
- 2) ogrodów działkowych w terenach: 201.R.1, 201.R.2, 201.R.3, 201.R.4.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90% za wyjątkiem:
  - a) terenów: 3.R.1, 3.R.2, 190.R.1, 192.R.1: 80%,
  - b) terenów: 168.R.1, 169.R.1, 169.R.2, 169.R.3, 169.R.4: 95%,
  - c) terenu 20.R.4, dla którego ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%, a w przypadku realizacji zbiornika wodociągowego: 10%;
    - 1) maksymalną wysokość zabudowy: 5m.

4. W terenach 3.R.1 i 3.R.2 obejmuje się ochroną Krajobraz Kulturowy Zapola Fortu nr 44 Tonie ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolami 3.E-1 i 3.E-2.

5. W odniesieniu do obiektu o którym mowa w ust. 4 dopuszcza się prowadzenie prac konserwatorskich oraz restauratorskich.

Proces sporządzania projektu planu znajduje się na etapie przygotowywania edycji projektu planu w związku z przegłosowaniem poprawek do projektu planu przez Radę Miasta Krakowa. Informacje na temat aktualnego stanu prac nad ww. planem miejscowym są dostępne na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [http://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=101803](http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=101803).

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w obszarach, w stosunku do których sporządzane są wskazane wyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym – zgodnie z art. 94 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) postanowieniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 sierpnia 2018 r. znak; GD-5.6831.4.88.2018r. – zawieszono postępowanie w sprawie podziału nieruchomości do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy od daty złożenia wniosku o podział, tj. od 10 lipca 2018 r.

Na niniejsze postanowienie [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] pismem z dnia 28 sierpnia 2018 r. (data wpływu 30 sierpnia 2018 r.) zgodnie z przysługującym im prawem wnieśli zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie ul. Lea 10, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa - Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Krakowa. Do dnia 5 listopada 2018 r. do Urzędu Miasta Krakowa nie wpłynęło z Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie postanowienie w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podział nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie zaś z ust. 2 art. 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w przypadku, o którym mowa, wniosek o podział został złożony po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, lub po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu - postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust. 1.

Z treści przywołanego przepisu wynika, że dotyczy on możliwości dokonania podziału nieruchomości na obszarach nieobjętych planem miejscowym, ale dla których nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu. Ustawodawca wyszedł z założenia, że brak planu miejscowego sam w sobie nie może powodować niemożności wnioskowania przez właściciela nieruchomości o jej podział, gdyż uniemożliwiłoby to zbywanie przez właściciela części nieruchomości na odrębną własność z powodu niewyodrębnienia ewidencyjnego działki. Jednakże, aby nie dochodziło do sytuacji, kiedy dokonanie podziału ewidencyjnego nieruchomości mogłoby niweczyć możliwość zagospodarowania wydzielanych działek zgodną z nowo opracowywanym planem miejscowym, ustawodawca w art. 94 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustanowił obligatoryjną przesłankę zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeśli natomiast w trwającym 6 miesięcy okresie zawieszenia postępowania podziałowego nie dojdzie jednak do uchwalenia przedmiotowego planu, to organ zobowiązany jest do podjęcia zawieszonych postępowania podziałowego z urzędu i dokonania oceny projektu podziału na podstawie przywołanego powyżej art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zawieszenie postępowania podziałowego jest w opisanym wyżej przypadku obligatoryjne. Fakt, iż dla nieruchomości są wydane pozwolenia na budowę nie wpływa w żaden sposób na uchylenie ustawowego obowiązku zawieszenia postępowania.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Miasta Krakowa, konieczność podziału nieruchomości składającej się z działki [REDAKTOWANE] obr. 14 jedn. ewidencyjna Nowa Huta wynika z zapisów umowy o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej oraz przedwstępnej umowy przekazania nieruchomości nr 885/ZIKIT/2015 zmienionej porozumieniem

nr 33/ZIKIT/2018 i aneksem nr 1 z dnia 21 marca 2018 r., zawartymi m.in. z [REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE] Aby umożliwić [REDAKTOWANE] wywiązanie się  
z obowiązków wynikających z zapisów ww. umowy, Zarząd Dróg Miasta Krakowa proponuje  
wystąpienie z wnioskiem o wydłużenie terminu podziału działki.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Geodezji
3. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa