



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3916.2018

29 CZE. 2018

Kraków,

**Pan**  
**Łukasz Wantuch**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 15 czerwca 2018 r., uprzejmie informuję, że decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie obowiązującej od 2003 roku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydano w odniesieniu do blisko 2500 działek, które w części lub w całości zlokalizowane są na terenach, dla których sporządzany jest ww. plan miejscowy. Wydano około 1700 decyzji WZ i ULICP.

Faktyczna liczba ewentualnych inwestycji, które potencjalnie nie mogłyby być zrealizowane ze względu na zapisy planu, jest wielokrotnie mniejsza. Baza danych, w oparciu o którą wskazano ww. działki, nie zawiera danych o tym, czy działka została objęta daną decyzją lokalizacyjną w całości czy tylko w części oraz czy i na której części działki dana decyzja ewentualnie dopuszczała zabudowę. Wydane decyzje nie dotyczyły wyłącznie budynków. Część z nich wydano dla obiektów infrastrukturalnych, a część dla zabudowy i infrastruktury łącznie. Baza danych nie zawiera wystarczającego rozróżnienia w tym zakresie, pozwalającego na doprecyzowanie informacji. Wydane decyzje dotyczyły nie tylko budowy nowych, ale też przebudowy i rozbudowy, czy też zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, z zasady zlokalizowanych na tych częściach przywołanych 2500 działek, które znajdują się poza granicami sporządzanego planu.

Dla części inwestycji wydano już pozwolenia na budowę i są one realizowane lub zostały zrealizowane. Zgodnie z prawem pozwolenie na budowę, uzyskane przed przystąpieniem do planu oraz w trakcie jego sporządzania, umożliwia realizację inwestycji na podstawie tej decyzji - niezależnie od ustaleń uchwalonego i później obowiązującego planu miejscowego. Wejście w życie ustaleń planu nie będzie miało w takich przypadkach znaczenia.

Jest możliwe, że ewentualna realizacja jednej decyzji WZ wyklucza możliwość realizacji innej decyzji nawet na innej działce (np. w sytuacji, gdy wskaźnik zabudowy jest rozliczany w odniesieniu do większego terenu, czy też gdy inwestorzy uzyskali decyzje dla kilku różnych wariantów swoich inwestycji, nie zawsze kolizyjnych z ustaleniami planu). W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Zgodnie z prawem decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi też praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, co wskazywane jest w treści decyzji. Ponadto na etapie ustalania warunków zabudowy wnioskodawca nie musi być właścicielem terenu, dla którego wydaje się decyzję. Prawo do zabudowy może zyskać dopiero po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem na cele budowlane.

Nawet jeżeli faktycznie zaistniałaby niezgodność zapisów decyzji WZ lub ULICP z zapisami sporządzanego planu, skutkująca (po uchwaleniu planu) brakiem możliwości realizacji dopuszczonego decyzją WZ zainwestowania, to bez szczegółowej analizy wszystkich przypadków nie da się określić ani charakteru, ani skali tego typu kolizji.

W konsekwencji pozyskanie miarodajnej informacji, w jakiej części ustalenia ww. sporządzanego planu wykluczają realizację poszczególnych inwestycji, dla których uzyskano ww. decyzje WZ i ULICP obejmujące działki wchodzące w obszar planu, wymagałoby szczegółowej analizy każdej z ww. decyzji nie tylko co do zakresu terenu, dla którego została ona wydana, ale także konkretnych warunków w niej zapisanych.

Jako załącznik przekazuję listę (arkusz Excel) prawie 2500 działek - wygenerowanych z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Kraków (aplikacja mapowa Geoportal Toolkit) - znajdujących się na terenach objętych sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”, dla których została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
Jacek Mujchrowski

Otrzymują:

1. Adresat+załącznik
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa