



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3919.2022

Kraków, 10 MAJ 2022

**Pan
Adam Migdał
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Jugowice, przekazaną przez Pana Rafała Komarewicza, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 5 maja 2022 r., uprzejmie informuję.

W celu pokrycia kolejnych obszarów Krakowa ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Krakowa sukcesywnie przedkłada pod obrady Rady Miasta Krakowa kolejne projekty uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania nowych planów miejscowych, w miarę finalizowania poszczególnych etapów prac. Podjęcie prac nad planem miejscowym musi być jednak poprzedzone wykonaniem stosownych analiz związanych z zasadnością przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Krakowa, do 2030 r. 95% powierzchni miasta zostanie objęte ustaleniami planów miejscowych.

Aktualnie w rejonie ul. Jugowickiej, jedynie niewielka część obszaru podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa*” - etap A, przyjętego uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2018 r. poz. 6561). Zapisy obowiązującego planu miejscowego są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=102579.

Jednocześnie informuję, że obecnie trwają prace nad 58 planami miejscowymi obejmującymi swym zasięgiem ponad 22% powierzchni miasta, w tym 9 planów miejscowych dla obszarów, dla których obowiązek sporządzenia planów miejscowych wynika z przepisów prawa. Dla osiedla Jugowice planowane jest rozpoczęcie prac planistycznych w I połowie 2023 r.

Odnosząc się natomiast do poruszonej w interpelacji kwestii związanej z wydawaniem na osiedlu Jugowice decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych informuję, że w sytuacji, gdy dany teren nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, czyli:

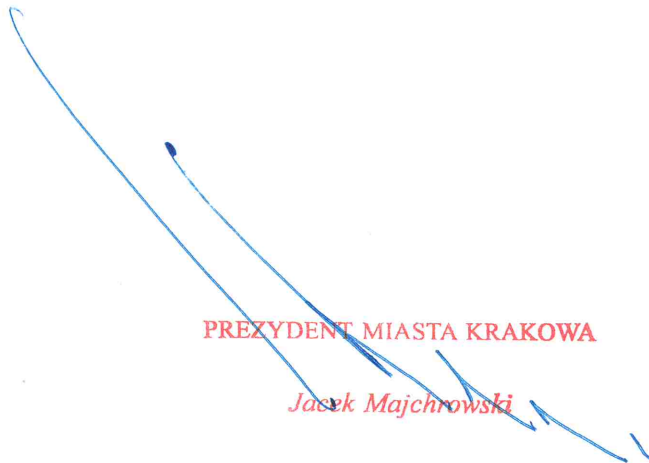
- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

W celu określenia cech istniejącej w terenie zabudowy organ dokonuje analizy terenu inwestycji i otaczającego obszaru, uwzględniając wymogi ujęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. poz. 1588 z późn. zm.). Zabudowa działek sąsiednich stanowi punkt wyjścia do ustalenia, jakiego rodzaju inwestycję można zrealizować na terenie objętym danym wnioskiem. Zatem pojęcie działek sąsiednich, na potrzeby ustalania poszczególnych parametrów planowanej zabudowy nie zostaje ograniczone do działek przyległych bezpośrednio do działek inwestycyjnych, lecz odnosi się do całego obszaru analizowanego.

W kwestii lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej informuję, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również ww. rozporządzenie, nie wprowadzają rozróżnienia funkcji mieszkalnej ze względu na rodzaj zabudowy (tj. mieszkalną wielorodzinną i mieszkalną jednorodziną). Orzecznictwo sądowe ww. zakresie stanowi, że zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji i jednocześnie tego samego rodzaju zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować ją do cech oraz parametrów

architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy o tej samej funkcji. Zdaniem sądu odmienność w rodzaju zabudowy nie stanowi przeszkody do wydania decyzji pozytywnej.

Zatem możliwa jest realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wśród jednorodzinnej, ale z dostosowaniem gabarytów projektowanej zabudowy do gabarytów otaczającej zabudowy jednorodzinnej, co uzależnione jest również od innych warunków występujących na danym obszarze analizowanym.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa