



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.315.2019

Kraków, 22 LUT. 2019

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie pozwolenia na wybudowanie domu jednorodzinnego, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 14 lutego 2019 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej o nr 139/6 oraz nr 139/8 obręb 102 jednostka ewidencyjna Podgórze, w części (0,2930 ha) znajduje się w terenie, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A (uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A). Pozostała część ww. działek (0,1151ha) nie jest objęta ustaleniami planistycznymi. Działka nr 139/8 obręb 102 jednostka ewidencyjna Podgórze, ze względu na swoje parametry, stanowi działkę o charakterze wewnętrznej drogi dojazdowej do nieruchomości. Działka ewidencyjna o nr 139/6 stanowi użytek rolny i w żadnym dotychczas obowiązującym dokumencie planistycznym nie została przeznaczona do zabudowy.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że objęcie części działek wnioskodawczyni ww. planem miejscowym nie stanowi o pozbawieniu jej możliwości wybudowania domu jednorodzinnego, gdyż nieruchomości wnioskodawczyni, zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, nigdy nie miały inwestycyjnego charakteru. Powstanie nowej zabudowy uzależnione jest od postanowień planu miejscowego. Dopiero jeżeli plan miejscowy określi możliwości inwestycyjne, to wówczas w oparciu o jego ustalenia, inwestor może starać się o uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Prezydent Miasta Krakowa sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (uchwała nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona uchwałą Rady Miasta Krakowa nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) część działek wnioskodawczyni, dla których sporządzany został ww. plan miejscowy, znajduje się w terenie, dla którego *Studium* ustala kierunek zagospodarowania pod *Tereny zieleni nieurządzonej* oznaczone symbolem ZR. Wobec takiego sposobu określenia kierunków zagospodarowania terenu w dokumencie *Studium*, przy ustawowym obowiązku zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego ze *Studium*, nie jest możliwe ustalenie w projekcie planu miejscowego kategorii przeznaczenia terenów należących do wnioskodawczyni pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Odnosząc do kwestii dotyczących zabezpieczenia zieleni dla Krakowa „kosztem mienia mieszkańców terenów zlokalizowanych poza centrum” należy wyjaśnić, że obowiązujący plan miejscowy „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A, ma za zadanie ochronienie przed zabudową realizowaną w oparciu o decyzję WZ terenów nieinwestycyjnych wskazanych w dokumencie *Studium*, które również w poprzednich dokumentach planistycznych nie dopuszczały możliwości budowy budynków mieszkalnych. Plan ten nie pełni funkcji jedynego aktu prawa miejscowego, chroniącego obszary przyrodnicze miasta, gdyż ochrona cennych wartości przyrodniczych jest zapewniona także w innych, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Natomiast plan miejscowy „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A, stanowi kontynuację polityki ochrony terenów nieinwestycyjnych przed zabudową w zakresie realizacji wytycznych wynikających z ustaleń dokumentu *Studium*.

Powyżej przywołany plan miejscowy obejmuje ok. 4 % powierzchni miasta i dotyczy w większości gruntów rolnych wykorzystywanych pod pola uprawne. W pozostałym zakresie ww. plan miejscowy, obejmuje tereny lasów, parków miejskich, wód powierzchniowych, oraz nieużytków, które zgodnie z ustaleniami *Studium* nie są przeznaczone do zabudowy i zainwestowania. Natomiast nowe tereny przeznaczone pod publiczne parki miejskie są wyznaczone w poszczególnych dzielnicach miasta w taki sposób, aby docelowo na każdego mieszkańca danej dzielnicy przypadało 10 m² terenów zielonych publicznie dostępnych w sąsiedztwie jego zamieszkania i aby taki park znajdował się w odległości pieszego dojścia w czasie 10-15 minut.

W odniesieniu do stwierdzenia, iż „Jednocześnie warto wspomnieć, że na przeciwległych działkach utworzone zostały zabudowy deweloperskie”, wyjaśniam, że obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zrównoważony sposób określają przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych rejonów miasta. Dlatego też pozwolenia na budowę wydawane w oparciu o obowiązujące plany miejscowe stanowią wyraz świadomej polityki władz miasta wobec konkretnych obszarów miasta.

Niezależnie od powyższego informuję, że w dniu 24 stycznia 2018 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XCIII/2446/18 w sprawie przystąpienia do sporządzania *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* i tym samym zobowiązała Prezydenta Miasta Krakowa do sporządzania nowego dokumentu *Studium*. W dniu 23 lutego 2018 r. zostało opublikowane Ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego Miasta Krakowa. Zgodnie z treścią tego Ogłoszenia i jego późniejszymi zmianami, wnioski do Studium należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 kwietnia 2019 r. Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), każdy ma prawo złożenia wniosku do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w tym również wniosku dotyczącego zmiany kierunku zagospodarowania danego terenu. Informacje na temat sporządzanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=94336.

Dlatego dopiero ewentualna zmiana kierunku zagospodarowania dla terenu obejmującego działki ewidencyjnej o nr 139/6 oraz nr 139/8 obręb 102 jednostka ewidencyjna Podgórze w nowym dokumencie Studium będzie mogła stanowić w przyszłości podstawę do zmiany obowiązującego na przedmiotowej nieruchomości planu miejscowego.

2 przewodniczący

z up. PREZIDENTA MIASTA
Jerzy Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Planowania Przestrzennego
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa