

**UCHWAŁA NR VII/132/24  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 3 lipca 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej wykupu przez Gminę  
Miejską Kraków działek nr: 337/8, 337/9 i 464 obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta  
oraz objęcia ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,  
celem uniemożliwienia zabudowy ww. działek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024.609 t.j. ze zm.) i art. 18b ust. 1 cyt. ustawy w związku art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) Rada Miasta Krakowa uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Po rozpatrzeniu skierowanej do Rady Miasta Krakowa, petycji mieszkańców reprezentowanych przez Pana (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) dotyczącej wykupu przez Gminę Miejską Kraków działek nr: 337/8, 337/9 i 464 obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta oraz objęcia ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, celem uniemożliwienia zabudowy ww. działek, uznaje się petycję za zasługującą na uwzględnienie.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.** Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do poinformowania składającego petycję o sposobie jej rozpatrzenia.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady  
Miasta Krakowa

**Iwona Chamielec**

W dniu 19 marca 2024 r. wpłynęła do Rady Miasta Krakowa petycja przesłana przez mieszkańców reprezentowanych przez Pana (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) dotyczącej wykupu przez Gminę Miejską Kraków działek nr: 337/8, 337/9 i 464 Obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta oraz objęcia ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Petycja została przekazana do Prezydenta Miasta Krakowa celem przygotowania i przedstawienia informacji umożliwiających jej rozpatrzenie przez Radę Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że w odniesieniu do wskazanych w treści petycji nieruchomości w postaci działek ewidencyjnych nr: 337/8, 337/9 oraz 464 Obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta, wyrokiem z dnia 12 października 2022 r., Naczelny Sąd Administracyjny (sygn. akt: II OSK 1359/22) oddalił skargę kasacyjną Rady Miasta Krakowa od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 18 lutego 2022 roku (sygn. akt: II SA/Kr 627/21), który stwierdził częściową nieważność w części tekstowej i graficznej uchwały Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny Łęg”.

Powyższe orzeczenie zapadło w zakresie jakim uchwała ustalała przeznaczenie terenów dla m. in. następujących działek:

1. Nr 337/8, Obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta w części, w jakiej działka ta objęta była przeznaczeniem oznaczonym symbolami PP1 i KDD;
2. Nr 337/9, Obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta w części w jakiej działka ta objęta była przeznaczeniem oznaczonym symbolami: PP1 i KDD;
3. Nr 464, Obr, 54 jedn. ewid. Nowa Huta w części, w jakiej działka ta objęta była przeznaczeniem oznaczonym symbolami PP2 i KDD.

Stosowna informacja w przedmiotowej sprawie została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem strony internetowej: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=58221](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=58221) wraz z odnośnikami do obydwu ww. orzeczeń, z przytoczeniem pełnej treści sentencji wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 18 lutego 2022 r.

W związku z powyższym, brak jest aktu planowania przestrzennego który określałby cel publiczny możliwy do realizacji na ww. działkach.

W odniesieniu do kwestii zamieszczonej w petycji uwagi dotyczącej „bierności miasta Krakowa wobec możliwości zabudowy terenów znajdujących się pomiędzy EXPO Kraków, a blokami przy ul. Galicyjskiej” Prezydent Miasta Krakowa poinformował, że jako organ administracji publicznej działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Planowane inwestycje muszą być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w sytuacji braku planu przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien uzyskać decyzję lokalizacyjną (np. decyzje o warunkach zabudowy), Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w przepisach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę. Do czasu wejścia w życie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta Krakowa ma więc obowiązek wydawania stosownych decyzji w przedmiocie ustalania warunków zabudowy.

Zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi postępowania administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak również o pozwolenie na budowę, wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do rozpatrzenia każdego wniosku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

To inwestor, na etapie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej, a następnie na etapie postępowania o pozwolenie na budowę legitymując się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane decyduje o rodzaju zabudowy, którą zamierza realizować na określonej nieruchomości gruntowej, zaś organ właściwy do wydania decyzji lokalizacyjnej i pozwolenia na budowę nie ma prawa odmówić wydania decyzji zgodnej z żądaniem inwestora pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami prawa.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego właściwy organ sprawdza min. zgodność projektu architektoniczno – budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r, poz. 54).

Badana jest również zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi oraz kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń, sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Organ nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie może on również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 przedmiotowej ustawy organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

Nawiązując do wskazanych w petycji działek nr: 337/8, 337/9 i 464 Obr. 54 jedn. ewid. Nowa Huta, Prezydent poinformował, iż kwerenda systemu komputerowego SOS (system obiegu spraw) wykazała, iż aktualnie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzone jest postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, garażami podziemnymi, wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym odcinkami poza budynkami i zbiornikami na wody opadowe, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i oddymiania, kanalizacji teletechnicznej, elektrycznymi, w tym słaboprądowymi, oświetleniem terenu i rezerwową instalacją elektroenergetyczną NN dla celów pożarowych (agregatem prądotwórczym) oraz placami zabaw, a także wewnętrznym układem drogowym, w tym naziemnymi miejscami postojowymi i chodnikami dla pieszych na działkach nr 337/8, 337/9, 464 Obr. 54 Nowa Huta w Krakowie w rejonie ulicy Galicyjskiej i Romana Ciesielskiego”, (sygn. sprawy: AU-023.6730.2.6.2024.ASU).

Prezydent w odpowiedzi nadmienił, iż określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem wykonawczym z dnia 26 sierpnia 2003 r. sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego jest skomplikowany i sformalizowany.

Taki ich charakter określony przez ustawodawcę ma zapobiec powstawaniu substancji odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego.

Prezydent stwierdził, iż w wielu lokalizacjach dokładna i systematyczna realizacja wszystkich wymagań określonych obowiązującymi przepisami w sprawie ustalania warunków zabudowy prowadzi do wydania decyzji kończącej postępowanie, która - choć jest zgodna z obowiązującymi przepisami - nie musi odpowiadać indywidualnym poglądom i ocenie ładu urbanistycznego osób biorących udział w postępowaniu, w tym również pracowników organu podejmujących czynności w sprawie, jak również lokalnej społeczności.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy organ nie prowadzi działań planistycznych, a wydana decyzja nie musi i często nie odpowiada przyjętej przez gminę polityce przestrzennej w zakresie wykorzystania przestrzeni. Decyzje te również często nie spełniają oczekiwań inwestorów chcących realizować zabudowę o standardach urbanistycznych odbiegających od występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Należy zaznaczyć, że w chwili obecnej w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK nie jest prowadzone postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego działki nr 337/8, 337/9 i 464 Obr. 54 Nowa Huta.

W odniesieniu zaś do kwestii możliwości w zakresie „wykupienia z rąk inwestora przez miasto” przedmiotowego obszaru Prezydent poinformował, że nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, w myśl którego, pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta, na które w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe. W związku z powyższym zachodzi konieczność każdorazowego wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele.

Warunkiem niezbędnym do nabycia terenów pod realizację zadań Gminy jest uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, decyzji o warunkach zabudowy obejmującej daną działkę lub zgodność z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania dotyczące zasad nabywania nieruchomości do zasobu gminnego Prezydent wskazał, iż podjęcie działań zmierzających do pozyskania do zasobu gminnego przedmiotowych nieruchomości będzie możliwe w sytuacji objęcia omawianego terenu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także wykazania zasadności jego nabycia przez wydziały merytoryczne Urzędu Miasta Krakowa lub jednostki miejskie oraz posiadania odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta Krakowa przeznaczonych na ten cel.

W związku z powyższym, zagospodarowanie wskazanego w treści petycji obszaru w zakresie ujętym w przyszłym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie możliwe po pozyskaniu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie Miasta na ten cel. Wówczas to Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie będzie mógł przystąpić do przeprowadzenia konsultacji społecznych w zakresie zagospodarowania przyszłego terenu zieleni oraz sporządzenia koncepcji, projektu i realizacji inwestycji.

Natomiast w odniesieniu do postulatu cyt.: „Apelujemy również o to, aby wyżej wymienione działki w Czyżynach zostały ponownie objęte planem zagospodarowania przestrzennego, który nie dopuści do wybudowania bloków na tym terenie” Prezydent poinformował, że zarówno powyższy fragment jak i cała petycja nie może zostać zakwalifikowana jako odrębny wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu art. 8g ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wynika to z faktu, iż od dnia 28 listopada 2023 r. obowiązuje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509), które ustanowiło wiążący wzór formularza, na którym należy składać m. in. wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wzór formularza wniosku, o którym mowa powyżej został opublikowany (w edytowalnej wersji PDF) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa po zapoznaniu się z ww. informacjami przedstawionymi przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz argumentami autorów petycji, zarekomendowała rozpatrzenie zgłoszonej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.