

UCHWAŁA NR XXXIII/693/25
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 2 lipca 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej podjęcia pilnych działań,
mających na celu ochronę działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta przed zabudową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940) w związku z 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 uchwala co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu petycji wniesionej do Rady Miasta Krakowa przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny” dotyczącej podjęcia pilnych działań, mających na celu ochronę działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta przed zabudową, 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Łukasz Maślona

W dniu 9 maja 2025 r. do Rady Miasta Krakowa została wniesiona petycja przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny” w sprawie podjęcia pilnych działań mających na celu ochronę działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta przed zabudową, w treści której zwrócono się z postulatami:

1. Wyrażenia sprzeciwu w sprawie budowy budynku wielorodzinnego na terenie zielonym w sąsiedztwie budynków nr 4c, 5, 6, 7 w os. Dywizjonu 303;
2. Podjęcia konkretnych działań mających na celu niedopuszczenie do zabudowy działki nr 299/46 przez jej zakup i realizację zobowiązań Gminy Miejskiej Kraków do urządzenia na tej działce mini parku rekreacyjnego;
3. Uruchomienie procedury ULICP na urządzenie parku ogólnodostępnego.

W treści petycji wyrażono również obawę o utratę jedynego terenu zielonego, który pozostał po wybudowaniu osiedla Avia i Orlińskiego.

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

W stanowisku Prezydenta Miasta Krakowa na wstępie zaznaczono, że Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wskazano, iż 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. decyzję o warunkach zabudowy). Zwrócono uwagę, na to że 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.

Prezydent w stanowisku poinformował, że organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi zatem 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.

Zwrócono uwagę, iż to 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.

Poinformowano, iż przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. 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 przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

W stanowisku wskazano również, iż 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.

Zaznaczono, iż 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.

W stanowisku przywołano przepis z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) stanowiącego, iż 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 ww. ustawy i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 tej ustawy organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

W kontekście postulatu ochrony przed zabudową działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta Prezydent w stanowisku przygotował następujące wyjaśnienia.

Na wstępie poinformowano, iż obecnie dla wskazanego terenu prowadzone jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi: wodną, kanalizacją sanitarnej, kanalizacją opadowej, elektrycznej i teletechnicznej, wraz z zagospodarowaniem terenu w tym, wewnętrznym układem drogowym, dojazdami pieszymi, zadaszoną rampą, instalacjami zewnętrznymi: wodociągową, sanitarną, elektryczną, teletechniczną oraz kanalizacją deszczową na dz. nr 299/46 obr. 7 Nowa Huta przy ul. Orlińskiego w Krakowie”, (znak sprawy: AU-02-3.6730.2.57.2025.ASU).

W tym miejscu przypomniano, iż wyrokiem z dnia 4 stycznia 2024 r. Naczelny Sąd Administracyjny (sygn. akt: II OSK 882/21) oddalił skargi kasacyjne od wyroku z dnia 29 września 2020 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (sygn. akt: II SA/Kr 552/20), który stwierdza nieważność w części tekstowej i graficznej dotyczącej działek nr: 157/227, 296, 257/48, 257/49, 257/50, 257/51, 257/52, 257/62 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta oraz działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta w zakresie, w jakim działka ta została objęta granicami obszaru o symbolu ZPp.3 zaskarżonej uchwały nr XXXIV/868/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”.

W związku z powyższym wskazano, iż teren określony we wniosku w większej części nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co w konsekwencji złożonego wniosku powodowało konieczność wszczęcia postępowanie w celu ustalenia warunków zabudowy na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

W wyjaśnieniach poinformowano, że w toku postępowania uzyskano m.in. opinię: Wydziału Planowania Przestrzennego UMK, Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK, Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zarządu Dróg Miasta Krakowa (opinia negatywna), Rady Dzielnicy XIV Czyżyny (uchwała nr XIX/229/2025 - negatywnie opiniująca wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia)

W tym miejscu zwrócono uwagę, iż kwestię udziału Rad Dzielnic w postępowaniach w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego reguluje zarządzenie nr 2731/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 października 2020 r. w sprawie występowania do Rad Dzielnic Krakowa o wydanie opinii wewnętrznych dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/.

Jednocześnie poinformowano, że Rady Dzielnic pełnią funkcję opiniodawczą, przy czym negatywna opinia przedłożona w toku prowadzonego postępowania nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii na temat planowanej inwestycji nie wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Poinformowano, iż w związku z opiniami Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Dróg Miasta Krakowa postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2025 r. oraz wezwaniem z dnia 12 maja 2025 r. nałożono na wnioskodawcę obowiązek przedłożenia dodatkowych wyjaśnień i dowodów.

Podkreślono, że na obecnym etapie postępowania nie można jeszcze przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Decyzja dla omawianej inwestycji zostanie wydana po zakończeniu toczącego się postępowania administracyjnego.

Zwrócono uwagę, iż na podstawie wyników analizy oraz uzyskanych opinii sporządzony zostanie projekt decyzji kończącej postępowanie, w którym określona zostanie możliwość realizacji danej inwestycji w kontekście zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych. Wówczas podjęte zostanie rozstrzygnięcie w danej sprawie, tzn. ustalone zostaną warunki zabudowy (a projekt decyzji uzgodniony zostanie z właściwymi organami) lub w wypadku stwierdzenia sprzeczności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi - przygotowana a następnie wydana będzie decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Wyjaśniono również, że wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie, w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy wskazana we wniosku inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Jak wskazano, na etapie ustalania warunków zabudowy nie jest konieczne określanie w sposób szczegółowy, pod względem konkretnych rozwiązań technicznych, wymogów związanych z ochroną interesów osób trzecich, gdyż następuje to dopiero w toku postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu architektoniczno-budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.

Dodatkowo poinformowano, iż uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych, ponieważ zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ww. ustawy.

W kontekście postulatu dotyczącego wykupu przez Gminę Miejską Kraków działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta i zlokalizowania na jej obszarze mini parku rekreacyjnego, Prezydent w stanowisku przygotował następujące wyjaśnienia.

Na wstępie poinformowano, iż Gmina Miejska Kraków od 2017 r. prowadziła rozmowy z właścicielem ww. nieruchomości w zakresie wykupu powyższego gruntu, a także działki nr 299/3 (o pow. 0,0355 ha) obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta pod publicznie dostępny teren zielony.

Działka nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta powstała w 2019 r. w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 299/2 w oparciu o uzgodnienia przeprowadzone pomiędzy Wydziałem Skarbu Miasta, Zarządem Zieleni Miejskiej w Krakowie, ówczesnym Biurem Planowania Przestrzennego, a jej właścicielem.

Poinformowano, iż czas trwania postępowania w sprawie nabycia przedmiotowego gruntu do zasobu gminnego wynikał z faktu, iż jego właściciel uwarunkował kontynuowanie działań związanych ze sprzedażą na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działek nr 299/46 i 299/3 obr. 7 Nowa Huta od terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla budynków przy ul. Orlińskiego 7A i 7B zlokalizowanych na działce sąsiedniej oznaczonej nr 299/45 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta.

Następnie wskazano, iż pismem z dnia 3 kwietnia 2023 r. skierowanym do Wydziału Skarbu Miasta UMK właściciel działek nr 299/46 i 299/3 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta wyraził gotowość do kontynuowania rozmów dotyczących ich nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

W toku dalszych czynności, w oparciu o operat szacunkowy z dnia 24 października 2023 r., w styczniu 2024 r. uzgodniono warunki finansowe pozyskania do zasobu gminnego ww. nieruchomości. Podkreślono, iż na dzień sporządzania operatu szacunkowego, działka nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta w Krakowie w całości położona była w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego” i znajdowała się w przeważającej części w terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZPp.3.

W dniu 14 marca 2024 r. zostało podpisane zarządzenie nr 815/2024 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działek ewidencyjnych nr: 299/46 i 299/3 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta, celem realizacji publicznie dostępnego parku.

W stanowisku Prezydenta wskazano, że przeszkodą do zawarcia umowy notarialnej nabycia było wstrzymanie się przez właściciela działek nr: 299/46 i 299/3 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta z ich sprzedażą na uzgodnionych dotychczas warunkach finansowych. W skierowanych do Wydziału Skarbu Miasta UMK pismach z dnia: 28 marca 2024 r. i 23 maja 2024 r. właściciel przedmiotowych działek wyjaśnił, iż w dniu 4 stycznia 2024 r. wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego zostało zakończone postępowanie administracyjne, w wyniku którego na zasadniczej części działki nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, według ustaleń którego była ona przeznaczona pod tereny zieleni urządzonej ZPp.3. Z uwagi na opisane powyżej wyjaśnienia właściciel ww. gruntu poinformował, iż uzgodniona cena jego nabycia uległa dezaktualizacji biorąc pod uwagę jego aktualne przeznaczenie.

Poinformowano również, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, obszar działki nr 299/46 obr. 7 jedn. Nowa Huta objęty jest terenem z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W stanowisku wskazano, iż Wydział Skarbu Miasta UMK w piśmie z dnia 19 czerwca 2024 r. wyjaśnił właścicielowi przedmiotowego gruntu, iż zgodnie z § 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 nabywanie terenów stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadkach, gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa, lub gdy nieruchomość przeznaczona jest do realizacji celów publicznych lub zadań własnych Miasta. Warunkiem niezbędnym do nabycia terenów jest ustalenie celu publicznego, który wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji albo decyzji o warunkach zabudowy. Mając na uwadze ww. okoliczności poinformowano właściciela działek nr: 299/46 i 299/3 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta, iż kontynuowanie czynności w sprawie ich pozyskania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków będzie możliwe po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikać będzie przeznaczenie przedmiotowych działek pod tereny umożliwiające realizację na ich gruncie celu publicznego.

Poinformowano, iż w sytuacji zaistnienia opisanych powyżej okoliczności zostanie zlecone rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego aktualną wartość rynkową ww. nieruchomości. Wówczas w oparciu o powyższy dokument jego właścicielowi zostanie przedstawiona propozycja finansowa nabycia przedmiotowego terenu do zasobu gminnego.

W kontekście wskazanych w treści petycji obaw dotyczących pasa zieleni na działce nr 299/46 obr. 7 jedn. ewid. Nowa Huta, Prezydent w stanowisku przygotował następujące wyjaśnienia.

Wskazano, iż ww. nieruchomość ujęta jest w dokumencie pn. „Kierunki Rozwoju i Zarządzania Terenami Zieleni w Krakowie na lata 2017-2030”, gdzie oznaczona jest jako ZPS-Skwer. Ponadto w pobliżu przedmiotowej działki znajduje się pomnik przyrody: wierzba biała (*Salix alba*) ustanowiona uchwałą nr LXXVIII/2178/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie miasta Krakowa (Dz. Urz. z 2022 r. poz. 1241).

W stosunku do pomnika przyrody obowiązują m.in. następujące zakazy: niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektów, uszkodzania i zanieczyszczania gleby, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli te zmiany nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej oraz umieszczania tablic reklamowych za strefę ochrony, w której obowiązują powyższe zakazy uznaje się rzut korony drzewa.

Poinformowano również, iż dodatkowo z uwagi na obecność na terenie inwestycji drzew i/lub krzewów występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. Jak wskazano, w przypadku stwierdzenia w obrębie drzew i/lub krzewów gniazd lub siedlisk gatunków chronionych organem właściwym do wydania ewentualnej zgody na odstąpienia od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej, tj. art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.) jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. Zaznaczenia jednocześnie wymaga, że szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu.

W stanowisku przygotowanym przez Prezydenta Miasta zaznaczono również, iż Gmina Miejska Kraków – w przypadku zaistnienia wskazanych wcześniej okoliczności podjęcie działania w celu nabycia przedmiotowego terenu do zasobu gminnego.

Prezydent Miasta Krakowa w przygotowanym stanowisku poinformował, iż 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. decyzję o warunkach zabudowy).

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, która zgodnie z przepisem § 57a ust. 4 pkt 2 Statutu Miasta Krakowa przygotowuje dla Rady Miasta propozycje rozstrzygnięć w sprawach wniosków i petycji składanych przez obywateli oraz przygotowuje projekty rozstrzygnięć w tych sprawach, po zapoznaniu się z całością materiałów, a w szczególności z petycją oraz stanowiskiem przekazanym przez Prezydenta Miasta Krakowa uznała przedmiotową petycję za zasługującą na uwzględnienie.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa po zapoznaniu się z ww. informacjami zarekomendowała rozpatrzenie przedmiotowej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.