



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.495.2026

Kraków, 11 sierpnia 2026 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zapolskiej i ul. Stańczyka, obejmującej działkę nr 821/18 obręb 2 Krowodrza, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 3 sierpnia 2026 r., uprzejmie informuję.

Dla wskazanego w interpelacji terenu 6 maja 2026 r. wydano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr 154/6730.2/2026, kończącą postępowanie prowadzone pod sygnaturą AU-02-3.6730.2.119.2024.MMY. Postępowanie wszczęto na wniosek firmy działającej pod nazwą B2 Studio Infrastruktura Sp. z o.o., ul. Wrocławska 37a, 30-011 Kraków z 22 maja 2024 r. o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 2 segmentów nadziemnych) z garażami podziemnymi (do 2 garaży) i naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2, 821/16 i 821/17 obr. 2 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na częściach działek nr 821/3, 1093/2, 766, 768 obr. jw. przy ul. Gabrieli Zapolskiej i ul. Stańczyka w Krakowie”*.

Odnosząc się do szczegółowych pytań Pana Radnego, uprzejmie informuję:

Ad 1.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 821/18 obręb 2 Krowodrza stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym Mioga Investment Sp. z o.o. Prawo użytkowania wieczystego gruntu odpowiadającego działce nr 821/18 (powstałej w wyniku przekształceń geodezyjnych działek nr: 321/1, 321/2, 322/1, 322/2 oraz części działki nr 335/4), obręb 2 Krowodrza, powstało z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tj. w trybie uwłaszczenia osób prawnych. Okoliczność ta została potwierdzona decyzją z 21 sierpnia 1993 r., znak: GG.III.7224/39/93/Ko, w której Wojewoda Krakowski stwierdził nabycie, przez Krakowską Fabrykę Aparatów Pomiarowych „MERA-KFAP”

w Krakowie, przekształconej następnie w jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa pod nazwą: Krakowska Fabryka Aparatów Pomiarowych Spółka Akcyjna, prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego m.in. jako działki nr: 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 335/4, obręb 2 Krowodrza, z których w wyniku kolejnych scaleń i podziałów powstała m.in. działka nr 821/18. Okres użytkowania wieczystego został ustalony na 99 lat, tj. do 5 grudnia 2089 r. W przedmiotowej decyzji nie został określony cel użytkowania wieczystego, jednak użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywania budynków w należytym stanie.

W załączniku przekazuję skan decyzji byłego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z 21 sierpnia 1993 r., znak: GG.III.7224/39/93/Ko. W ciągu ostatnich 10 lat zawarto jedną transakcję przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, nie dokonywano zmiany celu prawa użytkowania wieczystego oraz dwukrotnie aktualizowano wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Ad 2.

Decyzję nr 154/6730.2/2026 z dnia 6 maja 2026 r. wydano na wniosek i rzecz firmy działającej pod nazwą B2 Studio Infrastruktura Sp. z o.o., ul. Wrocławska 37a, 30-011 Kraków. Decyzja stała się ostateczna 5 czerwca 2026 r. Decyzją nr 28/6730.5/2026 z dnia 15 lipca 2026 r. przeniesiono decyzję nr 154/6730.2/2026 na rzecz firmy działającej pod nazwą Mioga Investment Sp. z o.o., ul. Przybyszewskiego 51/C, 30-128 Kraków. Decyzja ta stała się ona ostateczna w dniu wydania, tj. 15 lipca 2026 r. z uwagi na zrzeczenie się przez strony prawa do wniesienia odwołania. Skan decyzji przekazuję w załączniku.

Ad 3.

Wobec nieskorzystania przez strony z prawa do wniesienia odwołania od wydanego rozstrzygnięcia, decyzja nr 154/6730.2/2026 z dnia 6 maja 2026 r. stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji 5 czerwca 2026 r. Mając na uwadze art. 16 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, w którym ustawodawca zawarł definicję decyzji prawomocnej (przez którą należy rozumieć decyzję ostateczną, której nie można zaskarżyć do sądu) właściwe jest stwierdzenie, iż decyzja ta, na dzień sporządzenia niniejszej odpowiedzi na interpelację, jest również decyzją prawomocną.

W odniesieniu do wskazanej decyzji nie wniesiono odwołania, wniosku o stwierdzenie nieważności, wniosku o wznowienie postępowania ani skargi do sądu administracyjnego.

Ad 4.

Warunki realizacji planowanej zabudowy zostały ustalone w zakresie wskazanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym, w szczególności parametry przestrzenne w zakresie zgodnym z treścią rozporządzenia 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*.

Mając na uwadze powyższe i odnosząc się do postawionego pytania informuję, że w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy nie ma podstaw do decyzyjnego ustalania warunków w odniesieniu do liczby kondygnacji, wymiarów elewacji innych niż frontowa, intensywności zabudowy, czy jej powierzchni użytkowej.

Poniżej przedstawiam tabelaryczne zestawienie ustaleń decyzji nr 154/6730.2/2026 z dnia 6 maja 2026 r.

Parametr	Ustalenia decyzji
Rodzaj inwestycji	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej.
Linia zabudowy	W odległości 13 m od granicy działki nr 766 obr. 2 Krowodrza (ul. Zapolskiej) oraz w odległości 6m od granicy działki nr 821/3 obr. 2 Krowodrza (ul. Stańczyka). Wyznaczona linia zabudowy może zostać przekroczona przez części budynku lokalizowane pod powierzchnią istniejącego terenu o ile będzie to zgodne z przepisami właściwymi dla dalszych etapów przygotowania i realizacji inwestycji.
Wskaźniki wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (z wyłączeniem działki nr 821/17 obr. 2 Krowodrza) ustala się w przedziale: od 9% do 41%. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji (z wyłączeniem działki nr 821/17 obr. 2 Krowodrza) ustala się na poziomie: nie mniej niż 30%, (udział powierzchni biologicznie czynnej winien być liczony w stosunku do powierzchni terenu działek nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2 i 821/16 obr. 2 Krowodrza).
Szerokość elewacji frontowej	Szerokość elewacji frontowej od ulicy Zapolskiej i od ulicy Stańczyka ustala się w przedziale od 14 m do 18 m. Dopuszcza się zwiększenie szerokości mierzonej równoległe do wyznaczonych linii zabudowy do 50 m w przypadku zlokalizowania szerszej części zabudowy w głębi działki.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Wysokość attyki elewacji frontowej - maksymalnie 14 m. Dopuszcza się zwiększenie tej wysokości w południowej części terenu inwestycji do wysokości maksymalnie 26 m, na powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m ² . W każdym z ww. dwóch przedziałów wysokościowych dopuszcza się realizację jednego uskoku będącego obniżeniem wysokości
Geometria dachu	Dach płaski.
Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej	Należy zastosować takie rozwiązania architektoniczne i technologiczne aby pomieszczenia i urządzenia techniczne (za wyjątkiem takich jak kominy, wentylatory, wywiewniki kanalizacyjne, maszty odgromowe itp.) swoją wysokością nie przekraczały wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dopuszcza się przekroczenie o nie więcej niż 1 m górnej krawędzi elewacji frontowej przez urządzenia zamontowane na dachu.

Ad 5.

Informacja o uwagach wniesionych przez strony i sposobie ich rozpatrzenia została ujęta w treści decyzji. Skan dokumentów przekazuję w załączniku - w zakresie analizy, opinii i uzgodnień przygotowano jedynie ostatnie uzyskane w toku postępowania pomijając stanowiska, które zostały zmienione lub zaktualizowane.

Ad 6.

Z uwagi na brak informacji dotyczących wniosków Rady Dzielnicy VI Bronowice odnoszących się do konkretnie do działki nr 821/18, w tabelarycznym zestawieniu zawarto dane z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz projektu planu w wersji publikowanej „Projekt planu przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych – 13 lipca 2026 r”. Wzięto pod uwagę ustalenia dla terenu 12MW w granicach którego położona jest działka, dla której ustalono warunki zabudowy decyzją nr 154/6730.2/2026.

Projekt planu	Ustalenia decyzji
Rodzaj inwestycji – przeznaczenie terenu	
<i>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</i> <i>Klasa przeznaczenia uzupełniającego:</i> 1) teren usług handlu detalicznego; 2) teren usług rzemieślniczych; 3) teren usług gastronomii; 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej; 5) teren usług edukacji; 6) teren usług sportu i rekreacji; 7) teren usług kultury i rozrywki; 8) teren usług biurowych i administracji; <i>jedynie jako dodatkowe funkcje lokalizowane w parterach budynków.</i>	<i>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna drogi wewnętrzne obiekty infrastruktury technicznej.</i>
Linia zabudowy	
<i>W odległości 6 m od ul. Stańczyka, w odległości 6 m od drogi wewnętrznej na działce 821/17, inne linie kształtujące kwartały zabudowy w oderwaniu od przebiegu ul. Zapolskiej.</i>	<i>W odległości 13 m od granicy działki nr 766 obr. 2 Krowodrza (ul. Zapolskiej) oraz w odległości 6 m od granicy działki nr 821/3 obr. 2 Krowodrza (ul. Stańczyka).</i> <i>Wyznaczone linie zabudowy mogą zostać przekroczone przez części budynku lokalizowane pod powierzchnią istniejącego terenu o ile będzie to zgodne z przepisami właściwymi dla dalszych etapów przygotowania i realizacji inwestycji.</i>
Minimalna nadziemną i maksymalna intensywność zabudowy	
<i>Minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,5. Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 2,3.</i>	<i>Nie podlega ustaleniom.</i>
Wskaźniki wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej.	
<i>Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.</i> <i>Nakaz realizacji komponowanej zieleni na gruncie, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych) o powierzchni nie mniejszej niż</i>	<i>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (z wyłączeniem działki nr 821/17 obr. 2 Krowodrza) ustala się w przedziale: od 9% do 41%.</i> <i>Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji (z wyłączeniem działki nr 821/17 obr. 2 Krowodrza) ustala się na poziomie: nie mniej niż 30%. (udział</i>

50% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.	powierzchni biologicznie czynnej winien być liczony w stosunku do powierzchni terenu działek nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2 i 821/16 obr. 2 Krowodrza).
Szerokość elewacji frontowej.	
Nie podlega ustaleniom.	Szerokość elewacji frontowej od ulicy Zapolskiej i od ulicy Stańczyka ustala się w przedziale od 14 m do 18 m. Dopuszcza się zwiększenie szerokości mierzonej równolegle do wyznaczonych linii zabudowy do 50 m w przypadku zlokalizowania szerszej części zabudowy w głębi działki.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.	
Nie podlega ustaleniom.	Wysokość attyki elewacji frontowej - maksymalnie 14 m. Dopuszcza się zwiększenie tej wysokości w południowej części terenu inwestycji do wysokości maksymalnie 26 m, na powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m ² . W każdym z ww. dwóch przedziałów wysokościowych dopuszcza się realizację jednego uskoku będącego obniżeniem wysokości.
Maksymalną wysokość zabudowy	
Maksymalną wysokość zabudowy- 24 m dla niezadaszonych terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat i altan – 5 m. W strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania: - maksymalną wysokość zabudowy - 15 m, - maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 15 m.	Brak ustaleń.
Geometria dachu	
Nakaz stosowania dachów płaskich.	Dach płaski.
Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno – architektonicznej	
	Należy zastosować takie rozwiązania architektoniczne i technologiczne aby pomieszczenia i urządzenia techniczne (za wyjątkiem takich jak kominy, wentylatory, wywiewniki kanalizacyjne, maszty odgromowe itp.) swoją wysokością nie przekraczały wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dopuszcza się przekroczenie o nie więcej niż 1 m górnej krawędzi elewacji frontowej przez urządzenia zamontowane na dachu.

Ad 7.

Działka nr 821/18 (obr. 2 Krowodrza) według obecnej edycji projektu planu miejscowego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg”, znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:

- **12MW** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w przeważającej części);
- **1KPP** - Tereny komunikacji pieszej;
- **20MW** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wytyczne kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w części tekstowej projektu planu ustalono w sposób następujący:

- dla terenu **12MW**:
§ 19. 4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
13) dla terenu 12MW:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,5,
c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 2,3,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
e) maksymalną wysokość zabudowy- 24m, z zastrzeżeniem lit. g, a dla niezadaszonych terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat i altan – 5m,
f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 24m, z zastrzeżeniem lit. g, a dla niezadaszonych terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat i altan – 5m,
g) w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania:
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m,
- maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 15m.
- dla terenu **1KPP**:
§ 34. 1. Wyznacza się Tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami 1KPP, 2KPP, 3KPP.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
1) lokalizację publicznie dostępnego ciągu pieszego, obejmującego budowle służące obsłudze ruchu pieszego wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu;
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z ciągiem pieszym;
3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.
- dla terenu **20MW**:
§ 19. 4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
21) dla terenu 20MW:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1,
c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2,
d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 23%,
e) maksymalną wysokość zabudowy- 15m, a dla niezadaszonych terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat i altan – 5m,
f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 15m, a dla niezadaszonych terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, wiat i altan – 5m.

Przed sporządzeniem projektu planu miejscowego Wydział Planowania Przestrzennego UMK wykonał prace związane z zebraniem danych dotyczących uwarunkowań planistycznych zawierające m.in. inwentaryzację architektoniczno-urbanistyczną nieruchomości znajdujących się w granicach planu, analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę przez Prezydenta Miasta Krakowa, uwzględniono także

przepisy uchwały nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”.

Obecna edycja projektu planu, w tym przyjęty sposób przeznaczenia terenu działki nr 821/18 (obręb 2 Krowodrza) oraz wskaźniki powierzchniowe dla terenu 12MW i 20MW, jest wynikiem wykonanych czynności planistycznych, po analizie obecnego stanu zainwestowania terenów, złożonych wniosków i postulatów, w tym opiniowania wewnętrznego, opiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa oraz opiniowania i uzgadniania ustawowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęty sposób kształtowania zabudowy w sporządzanym planie miejscowym kontynuuje przyjętą politykę przestrzenną określoną m.in. w wydanych decyzjach administracyjnych oraz aktach prawa miejscowego terenów sąsiednich realizując cele planu jakie zostały określone przy przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, dbając o przyjęty sposób kształtowania zabudowy wysokiej, średniowysokiej i niskiej. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z aktualną edycją projektu sporządzanego aktu planowania przestrzennego:

§ 3. Celem planu jest:

1. określenie precyzyjnych warunków uzupełniania zabudowy, a także wyznaczenie zasad ewentualnej nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących w oparciu o przyjętą w obowiązujących dokumentach planistycznych politykę przestrzenną;

2. ochrona istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i zieleni międzyblokowej;

3. wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, w tym atrakcyjnych przestrzeni publicznych wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi;

4. realizacja uchwały kierunkowej Nr CXXXI/3715/24 z dnia 3 kwietnia 2024 r. Rady Miasta Krakowa dot. konieczności zahamowania niekontrolowanej zabudowy postępującej w tej części miasta w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.

Odnosząc się do zagadnień podniesionych przez Pana Radnego informuję, że koncepcja projektu planu miejscowego obszaru „W rejonie ulicy Stańczyka i Złoty Róg” była przedmiotem pozytywnej opinii, wyrażonej uchwałą nr XXIV/204/2025 Rady Dzielnicy VI Bronowice z dnia 27 listopada 2025 r. W ówczesnej edycji projektu planu, działka nr 821/18 (obręb 2 Krowodrza) w przeważającej części znajdowała się w terenie oznaczonym symbolem **14MW** (oraz w nieznacznej części w terenach 12MW i 20MW). Jednym z postulatów wskazanych przez Radę Dzielnicy VI Bronowice dla tego terenu było wyznaczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m. Natomiast Rada Dzielnicy VI Bronowice nie podnosiła we wskazanej uchwale postulatów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy czy wyznaczenia linii zabudowy w minimalnej odległości 10 m od pasa drogowego. Kopię przytoczonego dokumentu przekazuję w załączniku.

Ad 8.

Postępowanie znak: AU-02-3.6730.2.118.2024.MMY, wszczęte na wniosek z 22 maja 2024 r., dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 2 budynków/segmentów nadziemnych) z garażami podziemnymi (do 4 garaży) i naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 821/10, 317, 318, 319, 320/1, 320/2, 821/18, 335/1, 821/16 i 821/17 obr. 2 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na częściach działek nr 821/3, 1093/2, 766, 768 obr. jw. przy ul. Stańczyka i ul. Zapolskiej w Krakowie”, na dzień sporządzenia niniejszej odpowiedzi pozostaje w toku – nałożono obowiązek przedłożenia dowodu potwierdzającego, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w zakresie dróg jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem.

Postępowanie znak: AU-02-3.6730.2.120.2024.MMY, wszczęte na wniosek z 22 maja 2024 r, dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 4 budynków/segmentów nadziemnych) z garażami podziemnymi (do 5 garaży) i naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 821/10, 315/2, 315/1, 316, 317, 318, 319, 320/1, 320/2, 821/18, 335/1, 821/16 i 821/17 obr. 2 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na częściach działek nr 821/3, 1093/2, 766, 768 obr. jw. przy ul. Stańczyka i Zapolskiej w Krakowie”*, na dzień sporządzenia niniejszej odpowiedzi pozostaje w toku - nałożono obowiązek przedłożenia dowodu potwierdzającego, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w zakresie dróg jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem.

Inwestorem jest B2 Studio, ul. Wrocławska 37a, Kraków. Wnioski nie były zmieniane. Wydział Architektury i Urbanistyki nie jest w stanie określić kiedy ww. postępowania zostaną zakończone (nie jest to możliwe z uwagi na szereg czynników, które mogą wpłynąć na bieg terminu postępowania).

Ad 9.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w przepisach, organ zobowiązany jest do jego merytorycznego rozpatrzenia. Organ w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań przestrzennych, czy sposobu przygotowania planowanego przedsięwzięcia. Nie może również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej postulowanej zabudowy lub zagospodarowania terenu. W przypadku, gdy teren określony we wniosku nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w przedmiotowej lokalizacji, organ jest zobowiązany przeprowadzić postępowanie o ustalenie warunków zabudowy na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następne ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zgodnie z wniesionym podaniem.

Wszystkie trzy wskazane wnioski stanowią alternatywne zamierzenia inwestycyjne obejmujące działkę 821/18 obr. 2 Krowodrza oraz wariantowe zagospodarowanie działek sąsiednich. Z uwagi na wzajemne wykluczanie się planów inwestycyjnych objętych poszczególnymi postępowaniami, brak podstaw do przyjęcia, iż zamierzenia te mogą być zrealizowane w całości co uzasadniałoby badanie ich łącznego oddziaływania, ryzyka „sztucznego podziału” lub etapowania jednego przedsięwzięcia.

Ad 10.

W toku postępowania znak AU-02-3.6730.2.119.2024.MMY, działając zgodnie z zarządzeniem nr 2731/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 października 2020 r. w sprawie występowania do Rad Dzielnic Miasta Krakowa o wydanie opinii wewnętrznych dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/, uzyskano negatywną opinię Rady Dzielnicy VI zawartą w uchwale nr VIII/91/2024 z dnia 10 lipca 2024 r.

Należy podkreślić, że Rady Dzielnicy pełnią funkcje opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek w opinii rady dzielnicy nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Do negatywnego stanowiska Rady Dzielnicy VI odniesiono się zgodnie z powołanym zarządzeniem Prezydenta w treści uzasadnienia decyzji, cyt. „[...] Odnosząc się do podniesionych zagadnień wyjaśnia się, iż decyzję ustalającą warunki zabudowy wydaje się po spełnieniu warunków określonych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia o charakterystyce zbliżonej do wnioskowanej, w taki sposób by spełniało warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia 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. Zwrócić w tym miejscu uwagę należy, że określając parametry dla wnioskowanej inwestycji, organ kierował się wymaganiami ładu przestrzennego, będącego podstawą dla ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określone parametry dla planowanej inwestycji stanowią kontynuację występujących w obszarze analizowanym parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. Ustanowiona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji rodzaju zabudowy występującej w obszarze analizowanym, a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować ją do cech oraz parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy. Ustalone niniejszą decyzją warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zapewniają zgodność z zasadą kontynuacji i określają gabaryty zabudowy w tym również wysokość w nawiązaniu do cech sąsiedztwa.

Ponadto w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej stanowisko w sprawie wyraził również Zespół Urbanistyczny powołany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15 lutego 2019 r. Członkowie Zespołu, którymi są wyłącznie osoby z uznanym dorobkiem zawodowym i doświadczeniem, dbają o to by wnioskowane zamierzenie inwestycyjne właściwie nawiązywało do cech zabudowy sąsiedniej w obszarze (w tym jej gabarytów) wynikających z analizy.

W toku postępowania uzyskano również pozytywne opinie wydziałów oraz miejskich jednostek organizacyjnych pozytywnie opiniujących zamierzenie inwestycyjne oraz formułujące warunki jej realizacji w zakresie dotyczącym obsługi komunikacyjnej, ochrony zieleni, wód, powietrza, jak również wymagań w zakresie realizacji niezbędnego uzbrojenia terenu. W decyzji ustalono również warunki zobowiązujące inwestora do zapewnienia ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby oraz realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w sposób nie powodujący ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W kontekście zgłoszonych zastrzeżeń dotyczących wydolności istniejącego układu komunikacyjnego wyjaśnia się, iż w toku postępowania uzyskano opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa wskazującą, iż teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Stańczyka oraz ul. Gabrieli Zapolskiej. Ponadto określonymi warunkami zobowiązano Inwestora do zawarcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, szczegółowej umowy, której przedmiotem będzie przebudowa skrzyżowań ul. Stańczyka, ul. Zapolskiej i ul. Bronowickiej dla poprawy wydolności układu komunikacyjnego w rejonie planowanej inwestycji.

Ponadto w związku z charakterem zgłoszonych uwag przypomnieć również należy, iż z regulacji art. 56 w zw. z art. 64 ust 2 ustawy o planowaniu przestrzennym wynika, iż decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją związaną, a wydanie decyzji pozytywnej zależne jest jedynie od stwierdzenia, że inwestycja pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy i z unormowaniami przewidzianymi w przepisach szczególnych oraz czyni zadość warunkom formalnym, natomiast bez wpływu na wynik postępowania pozostają osobiste odczucia względem planowanej zmiany zagospodarowania terenu, wynikające przekonań, osób biorących udział w sprawie, polityki przestrzennej miasta lub oczekiwań lokalnej społeczności. Zauważyć należy, iż organ nie ma uprawnień by badać, standard i strukturę projektowanych lokali mieszkalnych, poziom nasycenia terenami zielonymi w rejonie inwestycji w kontekście oczekiwań mieszkańców, czy też ogólny stopień wzrostu uciążliwości, jakie w związku z realizacją zamierzenia inwestycyjnego objętego danym postępowaniem mogą wystąpić – są to aspekty pozaprawne.

Odnosnie poruszonej kwestii położenia terenu inwestycji w obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Żłoty Róg” i wyrażonego przez Radę Dzielnicy przekonania, że ze względu na złożoność uwarunkowań lokalnych znacznie lepszym narzędziem planistycznym do wyznaczania parametrów zabudowy byłby miejscowy plan zagospodarowania terenu będący aktem prawa miejscowego, należy przypomnieć za utrwalonym w orzecznictwie poglądem, iż rzeczywiście miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są podstawowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego gminy, instrumentem jej polityki przestrzennej. Akt ten stanowi powszechnie na danym obszarze obowiązujące prawo, które ten ład kształtuje - wyznacza urbanistyczne ramy, w jakich na tym obszarze można dokonać zainwestowania. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy wydawane są jedynie wtedy, gdy na danym obszarze plan miejscowy nie obowiązuje. Przepisy ustawy preferują ustalenia przestrzenne dokonywane kompleksowo, w akcie stanowiącym akt prawa miejscowego, w stosunku do tych dokonywanych w decyzjach administracyjnych. Również w orzecznictwie ugruntowany został pogląd, iż zasadą powinno być kształtowanie ładu przestrzennego poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Takie stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 7 czerwca 2017 r. sygn. akt II SA/Łd 131/17 oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 11 kwietnia 2024 r. sygn. akt II SA/Kr 127/24, z dnia 27 października 2017 r. sygn. akt II SA/Kr 1079/17 oraz w wyroku z dnia 6 grudnia 2022 r. sygn. akt II SA/Kr 1149/22, a także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 maja 2018 r. sygn. akt II SA/Po 6/18.

Niemniej jednak zgodnie z brzmieniem art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia wniosku, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy, można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia podania o ustalenie warunków zabudowy. Dodatkowo wskazać również należy, że chociaż art. 62 ust 1, przyznaje organowi kompetencję do zawieszenia postępowania, to jednak organ zobowiązany jest do szczegółowej oceny i wskazania przesłanek wskazujących na celowość i racjonalność wstrzymania biegu postępowania.

Ponadto zawieszenie na podstawie powołanego przepisu nie może służyć przewlekaniu postępowania. Wykładnia art. 62 ust 1 upzp w powiązaniu z ogólnymi zasadami postępowania administracyjnego, jakimi są wyrażona w art. 7 k.p.a. zasada uwzględniania słusznego interesu strony oraz wyrażona w art. 12 k.p.a. zasada szybkości postępowania, prowadzi do wniosku, że ratio legis analizowanego przepisu jest umożliwienie organom wykonawczym gminy zawieszenia postępowania tylko wtedy, gdy realnym jest, że w okresie zawieszenia rada gminy uchwali plan. Przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do bezcelowego zawieszania spraw w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Nie po to prawodawca udzielił organom kompetencji do zawieszania postępowań (ale nie zobowiązał ich do tego), aby czyniły z niej użytek nie w każdym przypadku złożenia wniosku o warunki zabudowy w sytuacji braku planu lub przystąpienia do jego opracowania. (wyrok WSA w Łodzi z dnia 30 maja 2008 r., II SA/Łd 216/08, niepubl.).

W konsekwencji zawieszając postępowanie na podstawie art. 62 ust 1 upzp organ każdorazowo powinien zbadać czy realnym jest, że w okresie zawieszenia rada gminy uchwali plan miejscowy. Czyniąc to, ma obowiązek ustalić przewidywany termin uchwalenia planu miejscowego, a prognoza ta powinna wynikać ze szczegółowej kalkulacji zaplanowanych, czy potencjalnych czynności w procedurze planistycznej (wyrok WSA w Krakowie z dnia 16 stycznia 2008 r., II SA/Kr 781/07, niepubl.). Ww. okoliczności powinny zostać szczegółowo opisane w uzasadnieniu postanowienia w przedmiocie zawieszenia postępowania celem umożliwienia jego instancyjnej i sądowej kontroli.

Mając na uwadze powyższe oraz materiał dowodowy zgromadzony w okresie, w którym możliwe było zastosowanie instytucji zawieszenia z uwagi na sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg” wyjaśnić należy, iż organ prowadzący niniejsze postępowanie, nie znalazł podstaw do zawieszenia z urzędu postępowania na podstawie art. 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na zakończenie należy przypomnieć, że zasady współpracy z Radą Dzielnicy na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy reguluje zarządzenie nr 99/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 stycznia 2015 r. Po zakończeniu postępowania Rada Dzielnicy, zgodnie z ww. zarządzeniem, zostanie poinformowana o podjętym rozstrzygnięciu. Przypomnieć też należy, iż Rada Dzielnicy nie jest organem uzgadniającym treść decyzji o warunkach zabudowy, czy też stroną postępowania. Organ uznał jednak, że w interesie społecznym będzie odniesienie się do uwag Rady Dzielnicy - co uczyniono powyżej. [...]"

Ad 11.

Żadne ze wskazanych postępowań nie zostało zawieszone na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowania te zostały wszczęte na wnioski złożone 22 maja 2024 r. Uzyskane w czerwcu 2024 r. opinie Wydziału Planowania Przestrzennego wskazują na wstępny etap procesu planistycznego, a dodatkowo - powołując się na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - zwracają jedynie uwagę na ewentualną niezgodność planowanych zamierzeń w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w brzmieniu ustalonym uchwałą nr CXI 1/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r., jest przyjętym przez Radę Miasta Krakowa aktem planowania przestrzennego, poprzedzającym uchwalenie planu miejscowego, z którym w myśl art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, sporządzany projekt planu powinien być zgodny. Skoro jak wskazuje się w orzecznictwie, zawieszenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy ma służyć nieprzewlekaniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, lecz pewnemu celowi, a celem tym jest ochrona danego obszaru przed zainwestowaniem niezgodnym z zamiarem prawodawcy lokalnego już nawet na etapie poprzedzającym przystąpienie do uchwalania planu, a także w trakcie jego procedowania to zastosowanie ustawowej możliwości wstrzymania biegu niniejszego postępowania - w ww. przypadku - w świetle zgromadzonych dokumentów uznano za nieuzasadnione. Ponadto mając na uwadze możliwość zawieszenia z art. 98 ust.1 k.p.a. informuję, że takie zawieszenie postępowania administracyjnego jest możliwe jedynie jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony postępowania oraz nie zagraża to interesowi społecznemu. Z brzmienia tego artykułu jednoznacznie wynika, że zawieszenie postępowania na zasadzie art. 98 k.p.a. nie jest możliwe w wyniku rozpatrzenia wniosku osób fizycznych lub prawnych niebędących wnioskodawcą.

Ad 12.

Postępowanie znak AU-02-3.6730.2.265.2021.KCZ w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. *„Budowa budynku zamieszkania zbiorowego z usługami, z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 335/1, 821/16, 320/2, 821/10, 317, 318 oraz na fragmencie działki nr 821/15 obr. 2 Krowodrza przy ul. Zapolskiej w Krakowie”*, zostało umorzone decyzją nr 240/6730.2/2025 z dnia 28 maja 2025 r., z uwagi na upływ 3 lat od dnia zawieszenia postępowania. Zgodnie z art. 98 § 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* jeżeli w okresie trzech lat od daty zawieszenia postępowania żadna ze stron nie zwróci się o jego podjęcie, żądanie wszczęcia postępowania uważa się za wycofane, co należy utożsamiać z brakiem woli kontynuowania postępowania, skutkującym umorzeniem postępowania jako bezprzedmiotowego.

Inwestorem zamierzenia w sprawie znak: AU-02-3.6730.2.265.2021.KCZ była OAZA BRONOWICE ETAP II Sp. z o.o. Sp.k. Z uwagi na fakt, że postępowanie w ww. sprawie zostało umorzone, a decyzja ustalająca warunki zabudowy nie została wydana, nie można mówić, iż jakkolwiek planowana inwestycja jest związana z postępowaniem znak: AU-02-3.6730.2.265.2021.KCZ, bowiem nie zakończyło się ono wydaniem decyzji mogącej stanowić podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Ad 13.

Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę na działkach nr 821/17, 821/18, 320/2, 355/1 obr. Krowodrza, prowadzone pod sygnaturą AU-01-5.6740.1.9.2026. ZĆW, zostało umorzone decyzją nr 143/6740.1/2026 z dnia 24 lutego 2026 r. z powodu wycofania wniosku przez inwestora. Przedmiotowy wniosek był niekompletny. Organ wystosował 8 stycznia 2026 r. wezwanie do uzupełnienia braków formalnych we wniosku, w tym do przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, inwentaryzacji przyrodniczej i wyjaśnień w zakresie występowania na terenie licznych zadrzewień kolidujących z inwestycją, a także o pozwolenie wodnoprawne. Inwestor nie uzupełnił wszystkich braków formalnych we wniosku, a następnie wycofał wniosek, wobec czego nie można w tym przypadku mówić, że organ planował zatwierdzić przedłożoną dokumentację projektową (którą zatwierdziłby wyłącznie w przypadku jej wyczerpującego uzupełnienia i zgodności z wymaganymi przepisami prawa) i wydać pozwolenia na budowę – uniemożliwiły to liczne braki formalne we wniosku.

Ad 14.

Tak, dla przedmiotowego terenu składającego się z działek nr 821/17, 821/18, 335/1 obr. 2 Krowodrza złożono 10 lipca 2026 r. wniosek o zmianę pozwolenia na budowę (sygn. sprawy AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW) ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nr 231/6740.1/2023 z dnia 27.02.2023 r. (znak sprawy: AU-01-1.6740.1.1611.2022.ERM) dla inwestycji pn. *„Budowa budynku zamieszkania zbiorowego (hotel) z garażem podziemnym i naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 335/1, 320/2, oraz na części działek 821/10, 821/15 obr. 2 Krowodrza przy ul. Zapolskiej w Krakowie, rozbiórka budynku garażu, rozbiórka budynku nieczynnej stacji transformatorowej wraz z infrastrukturą techniczną, obiektami zagospodarowania i uzbrojenia terenu na działkach nr 821/10, 335/1, 320/2, 821/15 obr. 2 Krowodrza przy ul. Zapolskiej w Krakowie”*. Powyższa decyzja nr 231/6740.1/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. zmieniona była wcześniej decyzją nr 571/6740.1/2025 z dnia 8 lipca 2025 r. oraz przeniesiona na obecnego inwestora decyzją nr 218/6740.5/2025 z dnia 5 listopada 2025 r. Zakres zmian we wniosku z dnia 10 lipca 2026 r. obejmuje zmianę zamierzonego sposobu użytkowania planowanego

obiektu z budynku zamieszkania zbiorowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, zmianę bilansu terenu, zmianę charakterystycznych parametrów inwestycji, tj. powierzchni zabudowy, wysokości, długości i szerokości budynku oraz liczby kondygnacji, zmianę zagospodarowania terenu.

Aktualnym inwestorem jest spółka Mioga Investment sp. z o.o. Wniosek jest obecnie na etapie uzupełnienia braków formalnych (m.in. decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla planowanego zamierzenia). Wezwanie zostało wysłane do inwestora 21 lipca 2026 r. i na dzień sporządzenia ww. odpowiedzi, organ oczekuje na uzupełnienie wniosku przez inwestora.

Ad 15, 16 i 17.

Spośród wymienionych w interpelacji działek, dwie, tj. nr 766 i 768 obręb 2 Krowodrza, zajęte są pod pasy drogowe dróg publicznych – ul. Zapolskiej oraz ul. Stańczyka. Na etapie uzyskiwania decyzji ustalającej warunki zabudowy Zarząd Dróg Miasta Krakowa (ZDMK) zaopiniował pozytywnie wniosek o ustalenie warunków zabudowy RW.460.1.207. 2024 z dnia 1 lipca 2025 r. wraz z korektą z dnia 12 sierpnia 2025 r. (pisma w załączniku). Część ww. opinii stała się treścią wydanej decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 154/6730.2/2026 z dnia 6 maja 2026 r., przeniesionej decyzją nr 28/6730.5/2026 z dnia 15 lipca 2026 r.

Zgodnie z ww. opinią oraz wydaną decyzją:

- 1) Obsługa komunikacyjna została wskazana od ulicy Zapolskiej poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji oraz od ul. Stańczyka poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji (zjazd p.poż.) (uwzględniając inwestycję drogową określoną w punkcie 2).
- 2) Jednocześnie został wskazany warunek, że w celu spełnienia warunku wystarczającego uzbrojenia drogowego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zarządca drogi zawrze szczegółową umowę z inwestorem występującym o ustalenie warunków zabudowy, lub inwestorem, na którego została przeniesiona decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Przedmiotem umowy będzie przebudowa skrzyżowań ul. Stańczyka, ul. Zapolskiej i ul. Bronowickiej mając na uwadze opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK nr GK-10.7211.38.2025 z dnia 20 lutego 2025 r. Zakres umowy zostanie przeanalizowany ponownie przed pozwoleniem na budowę.
- 3) Dodatkowo istniejący zjazd na działkę numer 821/18 obr. 2 Krowodrza (zlokalizowany na wprost granicy działki nr 264 i 263/8 obr. 2 Krowodrza) oraz istniejący zjazd na działkę nr 821/18 obr. 2 Krowodrza (zlokalizowanego na wprost działki nr 265 obr. 2 Krowodrza) należy zlikwidować, a w ich miejsce należy odtworzyć drogę dla pieszych, tj. chodnik.

Ponadto aktualnie w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa procedowany jest wniosek o wydanie uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego pasa drogowego na mocy art. 35 ustawy o *drogach publicznych* oraz zgodnie z wydaną decyzją ustalającą warunki zabudowy. Mając na uwadze wątpliwości dotyczące wydolności istniejącego układu komunikacyjnego informuję, że w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy, uzyskano opinię ZDMK- pismo z dnia 1 lipca 2025 r., RW.460.1.207.2024, wskazującą, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Stańczyka oraz ul. Zapolskiej. W celu spełnienia warunku wystarczającego uzbrojenia drogowego i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne będzie zawarcie umowy, której przedmiotem będzie przebudowa skrzyżowań ul. Stańczyka, ul. Zapolskiej i ul. Bronowickiej z uwzględnieniem opinii GK nr GK-10.7211.38.2025 z dnia 20 lutego 2025 roku. Równocześnie wyjaśniam, za poglądem prezentowanym w orzecznictwie, że w toku ustalania warunków zabudowy nie ma procedur umożliwiających przeprowadzenie badania przepustowości drogi, czy podjęcia czynności sprawdzających wydolność układu

komunikacyjnego. W świetle obowiązujących przepisów, jak również w ocenie sądów administracyjnych, jeżeli organ powołany do rozstrzygania o kwestii wystarczającego uzbrojenia na etapie ustalania warunków zabudowy, czyni to w oparciu o opinię zarządcy drogi, to samo zasięgnięcie takiej opinii jest wyrazem prawidłowej, dozwolonej prawem i zasługującej na aprobatę współpracy z jednostkami miejskimi działającymi jako aparat pomocniczy organu administracji publicznej.

Niezależnie od powyższego informuję, że w toku postępowania do akt sprawy włączono dowód obejmujący *„Analizę wpływu projektowanej inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego z garażami podziemnymi na działkach nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2, 821/16, 821/17 obr. 2 Krowodrza przy ul. Gabrieli Zapolskiej i ul. Stańczyka w Krakowie na przyległy układ drogowy”* autorstwa firmy działającej pod nazwą PRACOWNIA ALTRANS Sp. z o.o., która to analiza wraz z opinią Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK (GK) z dnia 20 lutego 2025 r. znak: GK-10.7211.38.2025 odnoszącą się do tego opracowania, była przedmiotem oceny ZDMK przed wydaniem pozytywnego stanowiska w sprawie.

W ramach opiniowania obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 821/18 obr. 2 Krowodrza, zakładającej realizację zabudowy o powierzchni użytkowej około 4000 m² oraz około 104 miejsc postojowych, organ zarządzający ruchem zaopiniował analizę wpływu planowanej inwestycji na przyległy układ drogowy. Z przedstawionego opracowania wynika, że realizacja inwestycji spowoduje wzrost natężenia ruchu o około 36 pojazdów w godzinie szczytu porannego oraz około 33 pojazdy w godzinie szczytu popołudniowego. Jednocześnie analiza ta nie uwzględniała wpływu ruchu generowanego przez inwestycje sąsiednie.

Projekt sporządzanego planu miejscowego spełnia wymagane zawarte w pozyskanych od organów ustawowych, w tym także w zakresie zarządcy drogi, tj. ZDMK. W związku z tym w załączniku do niniejszej korespondencji przekazuję kopię następujących dokumentów:

- 1) uzgodnienie ZDMK z dnia 26 czerwca 2026 r. [znak: RW.460.4.56.2026 (RW.460.4.13.2024)] oraz
- 2) uzgodnienie ZDMK z dnia 16 lipca 2026 r. [znak: RW.460.4.56.2026 (RW.460.4.13.2024)].

Odpowiadając na pytanie w zakresie pozwolenia na budowę, wzięto pod uwagę zakres wniosku w postępowaniu znak: AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW. Zgodnie z informacją zawartą w przedłożonym zamiennym projekcie budowlanym dojazd do planowanej inwestycji stanowi projektowany zjazd z ul. Zapolskiej, tj. działki nr 768 na działkę nr 821/18 oraz drugi zjazd (przebudowa) z ul. Stańczyka, tj. z działki nr 821/3 na działkę nr 821/17. Działka nr 768, tj. ul. Zapolskiej jest w zarządzie ZDMK. Działka nr 821/3, tj. fragment ul. Stańczyka, od działki nr 766 będącej w zarządzie ZDMK, stanowi działkę drogową (dr) oddaną w użytkowanie wieczyste podmiotom prywatnym. Jednym z użytkowników wieczystych tej działki jest spółka - inwestor. Działka nr 1093/2 stanowi własność osób fizycznych. Projekt budowlany zamienny w sprawie znak: AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW nie zawiera zaopiniowanych przez ZDMK rozwiązań komunikacyjnych. Uzgodnienie ZDMK zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego jest niezbędnym elementem zatwierdzanej dokumentacji projektowej (projektu budowlanego). W związku z tym na dalszym etapie postępowania (braki projektowe, po uzupełnieniu braków formalnych we wniosku) inwestor zostanie wezwany o uzupełnienie projektu budowlanego o stosowne uzgodnienie zarządcy drogi ZDMK.

Jak wskazano powyżej organ oczekuje na uzupełnienie braków przez inwestora i dopiero po ich uzupełnieniu możliwe będzie dalsze procedowanie tego wniosku o zmianę pozwolenia na budowę. Na dzień sporządzenia odpowiedzi nie można mówić, że w ww. sprawie zostanie wydana pozytywna bądź negatywna decyzja dotycząca zmiany pozwolenia na budowę i przyjęte zamienne rozwiązania projektowe, zostaną zatwierdzone, bądź nie.

Ad 18.

Na etapie ustalania warunków zabudowy zgodnie z charakterystyką zamierzenia inwestycyjnego zakładano projektowanie: 90 do 120 miejsc do parkowania sytuowanych w garażu oraz 1 do 30 stanowisk na parkingu przy założeniu, że ostateczna łączna ilość miejsc zależnie od przyjętych rozwiązań projektowych zgodnych z ustaleniami decyzji lokalizacyjnej będzie mniejsza bądź równa 120 stanowiskom.

Złożona przez wnioskodawcę do akt sprawy opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury z dnia 20 lutego 2025 r. znak: GK-10.7211.38.2025 odnoszącą się do opracowania „*Analiza wpływu projektowanej inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego z garażami podziemnymi na działkach nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2, 821/16, 821/17 obr. 2 Krowodrza przy ul. Gabrieli Zapolskiej i ul. Stańczyka w Krakowie na przyległy układ drogowy*” autorstwa firmy działającej pod nazwą PRACOWNIA ALTRANS Sp. z o.o. wydana została dla założeń programowych obejmujących 4000 m² powierzchni użytkowej oraz liczby miejsc postojowych wynoszącej ok. 104 stanowiska.

Mając na uwadze charakter inwestycji deklarowany we wniosku, jak również skonkretyzowany nazwą zamierzenia informuję, że w ramach planowanej zabudowy nie zostały przewidziane żadne lokale usługowe. Równocześnie należy zauważyć, iż art. 52 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w którym ustawodawca wskazał wymogi jakie winien spełniać wniosek o ustalenie warunków zabudowy, nie nakłada obowiązku skonkretyzowania przez ubiegającego się o wydanie decyzji lokalizacyjnej ilości lokali mieszkalnych, co mając na uwadze brak było podstaw do zobowiązania wnioskodawcy lub uzależnienia wydania decyzji od złożenia deklaracji w tym zakresie.

Zgodnie z informacją zawartą w projekcie budowlanym inwestycja objęta zamiennym pozwoleniem na budowę prowadzonym pod sygnaturą AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW przewiduje 75 lokali mieszkalnych, 92 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym 86 w garażu podziemnym, 6 miejsc na terenie (w tym 4 dla osób niepełnosprawnych). Tak wyliczony wskaźnik miejsc postojowych wynosi 1,226 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy minimalny wskaźnik miejsc postojowych ustalono na poziomie 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zgodnie z uchwałą nr LII/723/12 Rady Miasta Krakowa „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”.

Ad 19.

Kwestie związane z problem zacieniania i przestaniania działki w wyniku zabudowy działki sąsiedniej, w tym szczegółowe analizy nasłoneczniania podobnie jak zagadnienia związane z przewietrzaniem, jak również ochrony prywatności nie są przesłankami orzekania przez organy administracji w przedmiocie warunków zabudowy. Kwestie dostępu światła do zabudowań sąsiednich, z punktu widzenia minimalnych wymagań określonych normatywnie warunkami technicznymi dla budynków, są badane na etapie odrębnego postępowania administracyjnego, tj. postępowania o pozwolenie na budowę. Istotą decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest przesądzenie, że we wskazanym terenie lokalizacja określonego rodzaju zabudowy stanowić będzie kontynuację lub uzupełnienie stanu istniejącego pod warunkiem zachowania wymagań określanych tą decyzją. Wymagania te pozostają w związku nie z technicznymi aspektami procesu budowlanego, lecz z ładem przestrzennym.

Skoro ustawodawca zdecydował się na rozdzielenie w postępowaniu administracyjnym dwu faz procesu inwestycyjnego, niedopuszczalne byłoby przyjęcie założenia, że przedmiotem badania zarówno w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę byłoby te same okoliczności. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku do sygn. akt NSA II OSK 1048/15 z dnia 17 stycznia 2017 r., za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należy

zarzuty związane z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu, czy też naruszenie warunków gruntowych także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Zarzuty te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę. Mając na uwadze powyższe informuję, że przed wydaniem decyzji WZ nie przeprowadzono szczegółowej analizy nasłonecznienia, zacienienia, przesłaniania oraz przewietrzania oraz wpływu inwestycji na pogorszenie warunków dla poszczególnych budynków lub lokali.

Odnosząc się zaś do tej kwestii w postępowaniu o pozwolenie na budowę informuję, że projekt budowlany zamienny w postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW zawiera analizę nasłonecznienia i zacieniania istniejących lokali mieszkalnych znajdujących się na działkach sąsiednich. Powyższa analiza, jak i cały projekt budowlany, zostanie udostępniony do wglądu tylko stronom postępowania po jego wszczęciu i przesłaniu do stron stosownego zawiadomienia o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją projektową. Zgodnie z informacją zawartą w projekcie budowlanym stronami w postępowaniu (obszar oddziaływania) są właściciele i współwłaściciele działek nr 317, 319, 322/3, 821/12 obr. 2 Krowodrza. Na obecnym etapie uzupełniania braków organ architektoniczno-budowlany nie weryfikował konieczności zawiadomienia współwłaścicieli innych działek w sąsiedztwie planowanej inwestycji, niż te wskazane przez projektanta.

Ad 20.

Na terenie inwestycji zinwentaryzowano 5 drzew (stan na czerwiec 2025 r.). W dniu 1 lipca 2025 r. została wydana decyzja znak WS-05.6131.1.436.2026.SM zezwalająca na usunięcie 3 drzew z gatunku topola balsamiczna. W aktach sprawy znajduje się ekspertyza potwierdzająca konieczność usunięcia drzew ze względów sanitarnych. Obecnie pod znakiem WS-05.6131.2.116.2025.AG prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania zezwolenia na usunięcie 1 drzewa z gatunku dąb czerwony o obwodzie pnia 271 cm, kolidującego z planowaną inwestycją. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza nie posiada wykazów i zestawień umożliwiających jednoznaczne przyporządkowanie przestrzenne wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do obecnego oznaczenia działek ewidencyjnych oraz punktów adresowych. Na podstawie dostępnych orientacyjnych materiałów informuję, że od kwietnia 2012 r. dla wskazanej we wniosku działki nr 821/18 obr. 2 Krowodrza, nie zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach oraz obecnie nie toczy się postępowanie w celu wydania takiej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych, jak również nie stanowi podstawy do rozpoczęcia wycinki drzew bądź krzewów.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustawodawca w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązał organ prowadzący postępowanie o ustaleniu warunków zabudowy do przeprowadzenia analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Również art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. zobowiązuje do zebrania w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego, który może mieć wpływ na rozstrzygnięcie prowadzonego postępowania.

Szeroki zakres analizy terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do której zobowiązuje organ prowadzący ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykracza daleko poza kompetencje i zadania powierzone Wydziałowi Architektury i Urbanistyki co zmusza do „konsultacji” zamierzenia inwestycyjnego z innymi wydziałami, jednostkami miejskimi, organizacjami społecznymi i instytucjami w celu pozyskania opinii niezbędnych do sporządzenia projektu decyzji kończącej postępowanie.

W zakresie szeroko rozumianej ochrony środowiska Wydział Architektury i Urbanistyki w pełni oparł się na pozyskanej w toku prowadzonego postępowania opinii Wydziału Kształtowania Środowiska - stanowisko z 2 lipca 2024 r. oraz Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK – stanowisko z 19 grudnia 2025 r. zawierające zarówno informację o uwarunkowaniach przyrodniczych istotnych z punktu widzenia planowanych zmian zagospodarowania terenu, jak również warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego w zakresie ochrony zieleni, przyrody, wód i gospodarki wodnej, geologii, jak również ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi. Opinia z dnia 2 lipca 2024 roku wskazuje na występowanie na terenie inwestycji nielicznych drzew i krzewów ozdobnych między innymi topoli, kasztanowca, klonów, świerków, lecz nie można jej utożsamiać z pełną inwentaryzacją zieleni wysokiej i niskiej na terenie przyszłej inwestycji.

Należy podkreślić, iż postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy prowadzone było z udziałem Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody, ul. Krowoderska 49/1, 31-158 Kraków, które w uzasadnieniu złożonego wniosku o dopuszczenie do udziału na prawach strony podniosło, iż cyt. „[...]Działając w ramach swoich celów statutowych dotyczących m.in. ochrony ładu urbanistycznego i ochrona środowiska, pragnie zgłosić warunki dotyczące ochrony środowiska, ładu przestrzennego, w tym dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym oraz na dachach, wytycznych w zakresie projektowania zieleni, rozwiązań technologicznych. Za dopuszczeniem Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody do udziału w przedmiotowym postępowaniu przemawia interes społeczny. W interesie społecznym jest wydanie decyzji w oparciu o jak najpełniejszą dokumentację i rozpatrzenie argumentów wszystkich zainteresowanych wydawana decyzją. W interesie społecznym jest bowiem niedopuszczenie do sytuacji, w której wskutek nieprawidłowego zabudowania tego terenu dojdzie do powstania nieodwracalnych zmian w otoczeniu. [...]”. W toku postępowania Towarzystwo nie zgłosiło żadnych zastrzeżeń, wniosków, nie skorzystało również, podobnie jak inne strony, z prawa ochrony interesów poprzez wniesienie odwołania od wydanej decyzji.

Z uwagi na charakter decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, która co do zasady nie przesądza o usytuowaniu obiektu w określonym ściśle na planie realizacyjnym miejscu, warunki te mają jednak charakter ogólny – informują o ograniczeniach wynikających z obowiązujących przepisów, które inwestor/projektant będzie zobowiązany uwzględnić podejmując dalsze działania inwestycyjne na etapie przygotowania dokumentacji projektowej oraz samej realizacji zamierzenia. Formułowane warunki nie przesądzają o możliwości usunięcia lub zachowania drzew położonych na terenie inwestycji. Organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organu wydającego zezwolenie na usunięcie lub przesadzenie kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, o którym mowa w art. 83, w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody i w sposób władczy orzekać w kwestiach, które mogą stać się przedmiotem rozważań dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego.

W konsekwencji regulacji ustawowych, a przede wszystkim wobec faktu, iż decyzję ustalającą warunki zabudowy w żadnym wypadku nie należy rozumieć jako formy administracyjnego zatwierdzenia koncepcji zagospodarowania działki dołączonej do wniosku, w oparciu o zgromadzone dokumenty, jak również treść wydanej decyzji, nie jest możliwe określenie ile z drzew przewidziano do usunięcia, a ile do zachowania, jaka będzie rzeczywista

powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym oraz jaki ostatecznie będzie zasięg garaży podziemnych, czy też jakie rozwiązania retencyjne zostaną przyjęte dla wód opadowych. Ustalenie wskazanych w pytaniu konkretnych danych możliwe będzie na podstawie sporządzonego i zatwierdzonego projektu budowlanego.

Natomiast w postępowaniu znak: AU-01-5.6740.1.172.2026.ZĆW, zgodnie z przedłożonym przez inwestora projektem budowlanym, powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym stanowić ma 31,2% powierzchni terenu inwestycji (938,44 m.kw.) Dodatkowo inwestycja przewiduje 18,8% powierzchni biologicznie czynnej na stropodachu garażu podziemnego (566,7 m.kw.). Garaż podziemny zajmuje powierzchnię ok. 51% powierzchni terenu inwestycji (pod budynkiem 975,96 m.kw. oraz stropodach z powierzchnią biologicznie czynną 566,72). W projekcie budowlanym nie wskazano na dzień sporządzenia ww. odpowiedzi dokładnej powierzchni użytkowej/całkowitej garażu podziemnego. Jest to brak projektowy, który powinien zostać uzupełniony na dalszym etapie postępowania. Wody opadowe gromadzone będą w zbiorniku retencyjnym, a ich nadmiar odprowadzony do miejskiej kanalizacji opadowej.

Parametry i rozwiązania dla inwestycji, dla której nie zatwierdzono w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, projektu budowlanego, nie można traktować jako wiążące i pewne, gdyż inwestor w trakcie postępowania może dokonać zmian w projekcie, wycofać wniosek czy też może nie dojść do wydania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego. W przypadku, gdy dla ww. inwestycji nie zostanie wydane pozwolenie na budowę, zgodnie z obowiązującym prawem, inwestor nie będzie uprawniony do realizacji zamierzenia.

Ad 21.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konsultacje społeczne (por. Rozdział 1a ww. ustawy) są elementem procedury planistycznej. Forma, sposób, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych zostaną określone w stosownym ogłoszeniu Prezydenta Miasta Krakowa, którego publikacja planowana jest w sierpniu 2026 r. W trakcie tych konsultacji każdy zainteresowany podmiot będzie miał możliwość zajęcia stanowiska względem projektu sporządzanego aktu planowania przestrzennego, poprzez m.in. wniesienie uwagi do projektu planu.

Ponadto informuję, że załączniki do niniejszej odpowiedzi zostały zawarte pod linkiem: <https://www.ibard.com/d/8c297a8616cafb3c685fcd97012f2807f0b01450>.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki (link powyżej)
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
6. Wydział Skarbu Miasta
7. Wydział Geodezji
8. Pełnomocnik PMK ds. Ochrony Informacji Niejawnych
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. aa