PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.544.2026

Kraków, 9 września 2026 r.

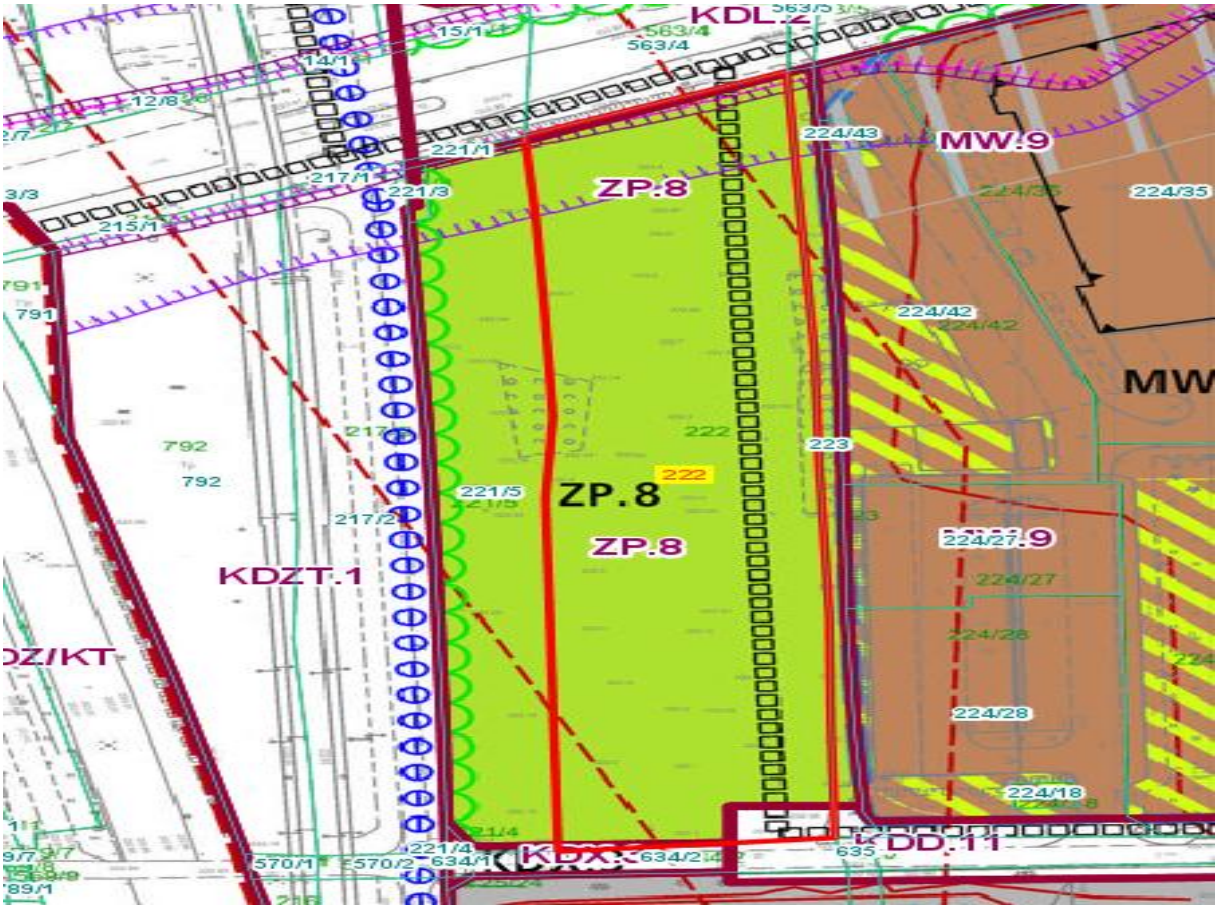
Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej budowy parkingu na działce nr 222 obr. 44 Krowodrza przy ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila oraz ochrony tego terenu jako przeznaczonego pod publicznie dostępny park, przekazaną przez Panią Iwonę Chamielec Wiceprzewodniczącą Rady Miasta Krakowa 31 sierpnia 2026 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość składająca się z działki nr 222 obręb 44 Krowodrza aktualnie w całości objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec", przyjętego uchwałą nr CXXX/3608/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 29 marca 2024 r. poz. 2350). Plan ten obowiązuje od 13 kwietnia 2024 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w BIP Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=190219>.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego:

1) przeważająca część tej nieruchomości znajduje się w terenie oznaczonym symbolem ZP.8 - tj. *Tereny zieleni urządzonej – publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki* (por. § 33 uchwały);
2) niewielkie fragmenty tej nieruchomości zostały przeznaczone pod *Tereny komunikacji* (por. § 37 uchwały):
   a) oznaczony symbolem KDL.2 - tj. *Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej*;
   b) oznaczony symbolem KDD.11 - tj. *Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej*;
   c) oznaczony symbolem KDX.3 - tj. *Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze.*



Ryc. 1. Nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji na tle fragmentu części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec".

Zgodnie z § 33 ust. 2 pkt 1 lit. b przedmiotowej uchwały, dla terenu oznaczonego symbolem ZP.8 ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 80%.

Ad 1.

W dniu 24 lipca 2026 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. Jana Pawła II w Krakowie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa parkingu przy ul. Augusta Fieldorfa-Nila w Krakowie, na działce nr 222, obręb 44, jedn. ewid. Krowodrza"*. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą: AU-01-6.6740.9.243.2026.KBA. Postępowanie jest w toku, decyzja nie została wydana.

Pismem z 7 sierpnia 2026 r. wezwano pełnomocnika do usunięcia braków formalnych wniosku. Wniosek został uzupełniony 14 sierpnia 2026 r. Po usunięciu braków formalnych wniosku, pismem z 17 sierpnia 2026 r. zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu i możliwościach zapoznania się z dokumentacją sprawy.

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2026 r. nałożono na pełnomocnika inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, m.in. doprowadzenia do zgodności z ustaleniami planu miejscowego, w terminie 28 dni od odbioru postanowienia (odebrane 24 sierpnia 2026 r.).

W związku z wniesionymi do organu uwagami mieszkańców przesłanymi przez Radę Dzielnicy IV Prądnik Biały, a także wnioskami Stowarzyszenia Kart64 i Wspólnoty Mieszkaniowej Kluczborska 25 o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, zawierającymi zastrzeżenia dotyczące lokalizacji i skali inwestycji oraz zgodności z planem miejscowym,

postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2026 r. zmieniono i uzupełniono wydane 18 sierpnia 2026 r. postanowienie o dodatkowe elementy wynikające ze zgłoszonych uwag. Termin uzupełnienia dokumentacji projektowej wyznaczono na 30 września 2026 r.

Ad 2.

Inwestorem jest Krakowski Szpital Specjalistyczny im. Jana Pawła II w Krakowie, reprezentowany zgodnie z wpisem do KRS przez kierownika zakładu – Dyrektora Szpitala lek. Grzegorza Fitasa.

Działka nr 222 o pow. 0,4230 ha obr. 44 Krowodrza położona w rejonie ul. Kluczborskiej i ul. gen. Fieldorfa-Nila stanowi własność Województwa Małopolskiego, w użytkowaniu wieczystym Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II. Województwo Małopolskie w EGiB (baza danych ewidencji gruntów i budynków) zostało ujawnione jako właściciel ww. działki zmianą nr 23/2026, na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Małopolskiego nr GG.VI.7242/IV/38/1/99/BP, GG.VI.7242/IV/39/1/99/BP z dnia 22 października 1999 r. Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługujące Krakowskiemu Szpitalowi Specjalistycznemu im. św. Jana Pawła II w Krakowie zostało ujawnione w bazie ewidencji gruntów i budynków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 3820/2001 z dnia 21 listopada 2001 r. (zm. 123/2002).

Zgodnie z treścią dokumentacji stanowiącej podstawę ujawnienia powyższego prawa, użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres 99 lat licząc od dnia 21 listopada 2001 r., natomiast określonym celem użytkowania wieczystego są świadczenia zdrowotne i promocja zdrowia. Ponadto w umowie oddania w użytkowanie wieczyste strony złożyły szereg oświadczeń, w tym m.in., że *„wieczysty użytkownik zobowiązany jest korzystać z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planach zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Krakowa”*.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie ma obecnie podstaw prawnych, aby badać czy planowany sposób korzystania z ww. działki pozostaje w zgodności z postanowieniami zawartej umowy użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 32 ust. 4b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane „Jeżeli podstawę prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi użytkowanie wieczyste, niezgodność zamierzenia budowlanego z celem użytkowania wieczystego nie może stanowić podstawy do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.”*

W dokumencie *„Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019–2030”*, jak również w sporządzanej obecnie aktualizacji tego dokumentu, przedmiotowa działka została wskazana jako potencjalny, publicznie dostępny skwer, przewidziany do pozyskania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, w strefie A - tereny zieleni urządzonej. Nadmieniam, że działka 222 obr. 44 Krowodrza nie jest zajęta pod pas drogowy drogi publicznej, jak również pod ogólnodostępną drogę wewnętrzną. Przedmiotowa działka została oznaczona użytkiem RIVa i stanowi, jak wskazano powyżej, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, własność Województwa Małopolskiego, w użytkowaniu wieczystym Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II w Krakowie. Stan własności potwierdza księga wieczysta prowadzona dla ww. nieruchomości.

Ad 3.

W załączonym do odpowiedzi linku przekazuję skan:

- wniosku o pozwolenie na budowę oraz
- projektu zagospodarowania – część opisową i rysunkową (część opisowa zawiera bilans zajętości terenu oraz sposób odprowadzenia wód opadowych).

Pismem z dnia 13 kwietnia 2026 r. (znak: RW.460.5.267.2026) zostało wydane uzgodnienie z zarządcą drogi zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy *o drogach publicznych* dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa parkingu wraz z pracami towarzyszącymi na działce nr 222 obr. 44 Krowodrza przy ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila w Krakowie”* – skan w załączonym linku.

Jednocześnie, jak wskazano powyżej, na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”. Zagospodarowanie działki nr 222 obr. 44 Krowodrza ustala się jako:

1) ZP.8 - Tereny zieleni urządzonej – publicznej,
2) DD.11 - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
3) KDX.3 - Tereny ciągów pieszych,
4) KDL.2 - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

Zgodnie z zapisami ww. MPZP § 15, pkt 12:

1) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych (postojowych) w terenach oznaczonych symbolami ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZPp.1, ZPp.2, ZPp.3, ZPp.4, ZPp.5, ZPp.6, ZPp.7, ZPp.8, ZPp.9, ZPp.10, ZPp.11, WS.1, WS.2, WS.3, WS.4, WS.5, KK.1, KK.2, KK.3, KDGPT.1, KDGP.1, KDGP.2, KDGT.1, KDZT.1, KDZT.2, KDZ.2, KDZ.3, KDLT.1, KDL.1, KDL.4, KDD.27, KDX.1, KDX.2, KDX.3, KDX.4, KDX.6, KDX.7, KDX.8, KDX.9, KDX.10, U.5;
2) w terenach zabudowy mieszkaniowej lub usługowej oraz w terenach KP.1, KU.4, KU.5, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych (postojowych) podziemnych, również wielopoziomowych, zgodnie z zapisami szczegółowymi dla tych terenów;
3) w terenach niewymienionych w pkt 1 i 2 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych (postojowych) naziemnych.

Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie wskazał, iż w związku z wnioskiem o wydanie warunków technicznych, zarejestrowanym pod numerem RPW/9474/2026 - pismem z dnia 25 maja 2026 r. (znak: WU.461.547.2026.MW1) przekazano informację, że na przedmiotowym obszarze obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Kopię pisma przekazuję w załączonym do odpowiedzi linku. Na podstawie prowadzonej przez ZIW ewidencji nie stwierdzono projektowanych urządzeń infrastruktury wodnej w obrębie działki nr 222 obr. 44 Krowodrza.
ZIW nie posiada dokumentacji projektowej inwestycji ani analiz dotyczących rozwiązań odwodnieniowych. Jednostka nie dysponuje innymi dokumentami dotyczącymi odwodnienia.

W kwestii opinii i uzgodnień dotyczących obsługi komunikacyjnej i zieleni przedstawiam informacje odpowiednio w pkt 7 oraz pkt 8 niniejszej odpowiedzi.

Ad 4.

- Powierzchnia działki: 4 230 m^2 .
- Powierzchnia terenu inwestycji: 4223 m^2.
- Projekt zakłada realizację 39 miejsc postojowych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.
- Suma powierzchni miejsc postojowych wynosi 462,5 m^2.
- Długość projektowanego odcinka drogi manewrowej wynosi 126,6 m (bez uwzględnienia długości zjazdu objętego odrębną procedurą administracyjną), a jej powierzchnia 597 m^2.
- Zjazd z drogi publicznej nie jest objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę (zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 11 ustawy Prawo budowlane budowa zjazdu z drogi gminnej nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia, o którym mowa w art. 30).

- Projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 80,385 % terenu inwestycji, przy czym projektant zaliczył do niej: tereny zielone o powierzchni 3 163,5 m^2 oraz teren utwardzony – nawierzchnia z ecokraty wypełniona humusem i obsiana trawą o powierzchni 462,5 m^2.
- Projekt nie przewiduje urządzenia publicznie dostępnego parku na terenie inwestycji.

Ad 5.

Działka znajduje się w terenie ZP.8, a nie jak wskazano w interpelacji w terenie ZP.14. Projekt nie przewiduje urządzenia publicznie dostępnego parku na terenie inwestycji.

Ad 6.

Postępowanie administracyjne w sprawie udzielania pozwolenia na budowę dla omawianej inwestycji jest w toku. Z uwagi na nieprawidłowości w dokumentacji projektowej i obecną niezgodność inwestycji z ustaleniami planu miejscowego w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wezwano pełnomocnika inwestora do przedłożenia stosownych wyjaśnień i uzupełnienia projektu. Ostateczna ocena zgodności inwestycji z planem miejscowym będzie wyrażona w decyzji kończącej postępowanie.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie kwestionuje samej możliwości realizacji planowanej inwestycji. Plan miejscowy dopuszcza bowiem lokalizację dojazdów i miejsc postojowych (parkingowych) naziemnych w terenie ZP.8.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie dokonuje wykładni zapisów planu miejscowego, nie sporządza analiz prawnych i planistycznych, ale zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* – sprawdza natomiast przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 7.

Decyzja znak: ZD.463.177.2026 na lokalizację zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: ul. gen. Fieldorfa-Nila na działkę nr 222 obr. 44 Krowodrza, w celu obsługi komunikacyjnej planowanego parkingu na 42 miejsca postojowe została wydana dla Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II w Krakowie 21 maja 2026 r. Decyzja stała się ostateczna 27 maja 2026 r. Decyzję tę wydano na podstawie art. 29 ust. 1, 3 i 5 oraz art. 30 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* w związku z § 54 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. *w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych* oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, na podstawie uzgodnienia zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy *o drogach publicznych* dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa parkingu wraz z pracami towarzyszącymi na działce nr 222 obr. 44 Krowodrza przy ul. gen. Augusta Fieldorfa-Nila w Krakowie"* - zgodnie z pismem RW.460.5.267.2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r. oraz opinii GK-10.7211.85.2026 z dnia 9 kwietnia 2026 r.

Budowa oraz przebudowa zjazdu z drogi gminnej nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia budowlanego (wynika to z art. 29 ust. 2 pkt 11 ustawy *Prawo budowlane*). Przed realizacją zjazdu w terenie inwestor musi uzgodnić projekt architektoniczno–budowlany branży drogowej budowy zjazdu oraz uzyskać decyzję na zajęcia pasa drogowego. Pismem z dnia 22 lipca 2026 r. (znak: ZD.461.669.2026) inwestor uzyskał uzgodniony projekt architektoniczno-budowlany branży drogowej dla budowy zjazdu z drogi publicznej kategorii gminnej: ul. gen. Fieldorfa-Nila w Krakowie na dz. nr 222 obr. 44 Krowodrza w Krakowie.

W załączonym do odpowiedzi linku przekazuję:

- uzgodnienie znak: RW.460.5.267.2026 z dnia 13 kwietnia 2026 r. wraz z PZT;
- decyzję na lokalizację zjazdu znak: ZD.463.177.2026 z dnia 21 maja 2026 r.;
- wniosek o wydanie decyzji na lokalizację zjazdu;
- opinię: GK-10.7211.85.2026 z dnia 9 kwietnia 2026 r.

Ad 8.

Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada informacji o liczbie drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki ani nie jest w posiadaniu decyzji zezwalającej na usunięcie drzew, ani inwentaryzacji dendrologicznej. Wezwano pełnomocnika inwestora o uzupełnienie dokumentacji projektowej w tym zakresie.

W dniu 13 maja 2026 r. do Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK wpłynął wniosek Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II w Krakowie dotyczący usunięcia drzew i krzewów rosnących przy ul. gen. Fieldorfa-Nila na działce nr 222 obręb 44 Krowodrza kolidujących z budową parkingu na potrzeby ww. Szpitala. Wniosek zarejestrowano pod znakiem: WS-05.6131.2.106.2026.AG. Złożony wniosek został uzupełniony w wyniku wezwania do uzupełnienia braków. W efekcie obejmował 55 drzew i 860,5 m^2 krzewów, następujących gatunków: orzech, wiśnia, wierzba biała, klon jesionolistny, tulipanowiec, klon zwyczajny, wierzba iwa, czeremcha, jesion wyniosły, topola osika, brzoza brodawkowata, czeremcha amerykańska, ałycza, ligustr, głóg, ligustr, bez czarny, róża, lilak, odrosty jesionu, klonu jaworu, klonu jesionolistnego, szakłak oraz dereń.

W toku oględzin w dniu 2 lipca 2026 r. stwierdzono rozbieżności pomiędzy przedłożoną dokumentacją a stanem faktycznym w terenie. Przeprowadzono dalsze czynności wyjaśniające oraz weryfikację zakresu wniosku. W związku z tym wniosek został ponownie skorygowany w dniu 4 sierpnia 2026 r. W wyniku dokonanej korekty wniosku jego aktualny zakres obejmuje 17 drzew z gatunku: klon jesionolistny, tulipanowiec, wierzba iwa, brzoza brodawkowata, klon jawor, klon zwyczajny, czeremcha amerykańska.

Podczas oględzin 18 sierpnia 2026 r. został opisany stan faktyczny drzew. Ostateczne rozstrzygnięcie w zakresie możliwości usunięcia drzew zostanie podjęte po przeprowadzeniu wymaganych czynności oraz analizie zgromadzonego materiału dowodowego.

Na dzień sporządzania odpowiedzi, tj. 2 września 2026 r. w sprawie nie została wydana decyzja administracyjna, Postępowanie jest w toku. Z uwagi na trwające postępowanie na obecnym etapie nie jest możliwe ostateczne wskazanie liczby drzew wymagających zezwolenia na usunięcie oraz drzew, których usunięcie takiego zezwolenia nie wymaga.

W załączonym do odpowiedzi linku umieszczono kopie dokumentów pozostających w dyspozycji Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK dotyczące przedmiotowej sprawy, tj.:

- wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów,
- inwentaryzację zieleni oraz
- protokoły z oględzin sporządzone w toku prowadzonego postępowania.

Ad 9.

Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe wskazanie ostatecznej liczby drzew przeznaczonych do usunięcia oraz drzew i krzewów przewidzianych do zachowania, jak również zakresu ewentualnych nasadzeń zastępczych. Kwestie te zostaną określone w toku prowadzonego postępowania na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego i obowiązujących przepisów prawa.

Aktualnie w projekcie budowlanym załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę nie ma informacji o liczbie drzew i krzewów planowanych do usunięcia kolidujących z inwestycją i wymagających zgody na wycinkę. Na mapie z projektem zagospodarowania brak jest uwzględnionych drzew i krzewów, stąd wezwano pełnomocnika do uzupełnienia projektu w tym zakresie. Do projektu załączono natomiast uzgodnienie z Zarządem Zieleni Miejskiej w Krakowie nasadzeń zamiennych w ramach kompensacji przyrodniczej za usuwane drzewa z terenu działki nr 222 obr. K-44 - pismo z dnia 6 maja 2026 r. (znak ZZS.53.63.26.JH) – skan w załączniku.

W ramach nasadzeń zamiennych 73 drzew o obwodzie pnia 16-18 cm (wiąz szypułkowy – 23 sztuki, klon jawor – 27 sztuk, lipa drobnolistna – 23 sztuki), Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie wskazał teren działki nr 266 obr. Nowa Huta 40 przy ul. Popielnik. Realizację nasadzeń należy wykonać w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada 2027 r.

Posadzone drzewa winny zostać objęte pielęgnacją stałą przez inwestora na okres wynikający z terminu warunku zawartego w decyzji administracyjnej na usunięcie drzew/krzewów, tj. 36 miesięcy. W przypadku uschnięcia roślin inwestor jest zobowiązany do usunięcia i wymiany roślin w przeciągu 2 tygodni. Wszelkie koszty związane z posadzeniem oraz pielęgnacją drzew leżą po stronie inwestora.

Ad 10.

Gmina Miejska Kraków dysponuje ogólnodostępnym opracowaniem „Ekspertyza Miejskiej Wyspy Ciepła w Krakowie" (ACK Cyfronet AGH, 2023), udostępnionym pod adresem: https://www.krakow.pl/klimat/273728,artykul,miejska-wyspa-ciepla.html, wraz z mapami w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK nie dysponuje jednak odrębną analizą wpływu przedmiotowej inwestycji na miejską wyspę ciepła ani dokumentacją pozwalającą określić, jakie konkretne rozwiązania projektowe ograniczające nagrzewanie terenu zostały w niej przewidziane. Z punktu widzenia oddziaływania na warunki termiczne istotne byłyby w szczególności informacje dotyczące skali i powierzchni parkingu naziemnego, rodzaju zastosowanych nawierzchni, udziału nawierzchni przepuszczalnych, powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby i rozmieszczenia drzew i innych elementów zapewniających zacienienie.

Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie nie posiada analiz dotyczących rozwiązań odwodnieniowych, w tym wpływu inwestycji na retencję wód opadowych, ani analiz dotyczących przewidzianych w projekcie rozwiązań ograniczających uszczelnienie terenu. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje kanalizacja ogólnospławna, w związku z czym zagadnienia dotyczące warunków odprowadzania wód w ramach tego systemu pozostają poza zakresem kompetencji ZIW.

Ad 11.

Obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działki nr 222 obr. 44 Krowodrza. Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w projekcie: *„Projektowana inwestycja nie będzie przyczyną uciążliwej dla otoczenia emisji hałasu lub drgań. Poziom emitowanych hałasów i drgań przenikających do otoczenia nie będzie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, a także nie będzie powodował przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań w pomieszczeniach innych budynków podlegających ochronie przeciwhałasowej i przeciwdrganiowej określonego w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach. Projektowana inwestycja nie ogranicza działkom sąsiednim dostępu do drogi publicznej. Inwestycja została zaprojektowana z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania*

obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Planowana inwestycja nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko".

Za strony postępowania uznano właściciela i użytkownika wieczystego działki nr 222 obr. 44 Krowodrza. Strony zostały zawiadomione pismem z 17 sierpnia 2026 r.

Postanowieniem z dnia 1 września 2026 r. (znak: AU-01-6.670.9.2026.KBA) odmówiono dopuszczenia Stowarzyszenia Kart64 do udziału w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Na powyższe postanowienie przysługuje wniesienie zażalenia do Wojewody Małopolskiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa - w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia. Natomiast wniosek z dnia 27 sierpnia 2026 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Kluczborska 25 o dopuszczenie do udziału w postępowaniu w ww. sprawie jest rozpatrywany przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK.

Ad 12 i 13.

W związku z rezolucją nr 30/XXXVI/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 września 2025 r. skierowaną do Marszałka Województwa Małopolskiego zlecono sporządzenie operatu szacunkowego, w którym rzeczoznawca majątkowy określi aktualną wartość prawa własności i prawa użytkowania wieczystego działki nr 222 obręb 44 Krowodrza wraz ze składnikami roślinnymi. Na podstawie tej wyceny 11 grudnia 2025 r. wystąpiono do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego z propozycją finansową w zakresie pozyskania prawa własności gruntu oraz do Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II jako użytkownika wieczystego.

W odpowiedzi pismem z 15 grudnia 2025 r. Szpital nie wyraził zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego ww. działki, proponując jego przekazanie w trybie zamiany. Z przedmiotowego pisma wynika, że w związku z rozwojem Szpitala, jak i zwiększającymi się potrzebami pacjentów w zakresie dostępu do usług świadczonych przez Szpital z wykorzystaniem transportu własnego, Jednostka ta zmuszona jest do poszukiwania możliwości budowy nowych miejsc parkingowych, a odstąpienie od prawa użytkowania wieczystego działki nr 222 obręb 44 Krowodrza ograniczyłoby możliwości rozwoju Szpitala.

Kolejno rozpatrywana była sprawa pozyskania ww. działki w trybie zamiany według propozycji przedstawionej przez Specjalistyczny Szpital im. św. Jana Pawła II. Poczynione ustalenia wykazały, że nie jest możliwa realizacja wnioskowanej zamiany w świetle niżej przedstawionych okoliczności. Jako nieruchomości zamienne zaproponowane zostały przez Szpital działki nr 14/3, nr 15/2 i nr 50/16 obr. 44 Krowodrza.

W toku prowadzonych czynności uzyskano negatywne stanowiska merytorycznych Wydziałów UMK i jednostek miejskich w zakresie dopuszczalności zbycia przedmiotowych nieruchomości z zasobu gminnego. Jak ustalono, wnioskowane do zbycia z zasobu działki podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec", zgodnie z którymi położone są w zasadniczej części: w terenie drogi publicznej o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, oznaczonym symbolem KDZT.1 (części działek nr 14/3, nr 15/2 i nr 50/16), terenie obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego - publicznie dostępny parking systemu P+R wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania, oznaczonym symbolem KU.2 (części działek nr 14/3, nr 15/2 i nr 50/16), terenie drogi publicznej o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczonym symbolem KDL.2 (części działek nr 15/2 i nr 50/16) oraz – w niewielkiej części działki nr 50/16 – w terenie zabudowy usługowej – usług zdrowia o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia, usług uzupełniających lub zamieszkania zbiorowego, oznaczonym symbolem

Uz.1, teren ten jednakże stanowi nieznaczny, północny i wschodni jej skraj (według danych Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa powierzchnia tego fragmentu stanowi ok. 10% powierzchni całej działki wynoszącej 0,1525 ha). Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg Miasta Krakowa działki nr 14/3, nr 15/2 i nr 50/16 w całości zajęte są pod pas drogowy drogi publicznej ul. Ździebły-Danowskiego. W związku z powyższym ZDMK zaopiniował negatywnie możliwość zamiany przedmiotowych nieruchomości.

Z uwagi na przeznaczenie planistyczne ww. nieruchomości, Wydział Planowania Przestrzennego UMK negatywnie zaopiniował dopuszczalność zbycia z zasobu działek nr 14/3 i nr 15/2 oraz części działki nr 50/16, które znajdują się w terenach oznaczonych symbolami KDZT.1, KDL.2 i KU.2, nie wykluczył jedynie zbycia przez Gminę wyłącznie części działki nr 50/16 położonej w terenie oznaczonym symbolem Uz.1. Analogiczne stanowisko wyraził Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK podając przy tym, że na przedmiotowych nieruchomościach zrealizowany został parking gminny P+R Krowodrza Górka.

Wydział Strategii i Funduszy Europejskich przekazał, że nieruchomości będące w zasobie Gminy Miejskiej Kraków mają wpływ na realizację celów strategicznych Strategii Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030 (*uchwała nr XCIV/2449/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r.*). Na działkach nr 14/3, 15/2 i 50/16 obr. 44 Krowodrza, zrealizowana jest inwestycja strategiczna: ZIM/ST6.6C/06 - Budowa linii tramwajowej KST, etap III (os. Krowodrza Górka - Górka Narodowa) wraz z budową dwupoziomowego skrzyżowania w ciągu ul. Opolskiej, realizująca cel operacyjny CO-IV-4, *Przyjazny mieszkańcom, efektywny i ekologiczny system transportowy*.

Z uwagi na wyżej powołane uwarunkowania pismem z 8 czerwca 2026 r. skierowanym do wiadomości Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, Wydział Skarbu Miasta UMK poinformował Krakowski Szpital Specjalistyczny im. św. Jana Pawła II, że przedstawiona koncepcja zamiany nie może zostać pozytywnie rozpatrzona. W piśmie tym ponownie zwrócono się do Szpitala z propozycją rozważenie zbycia prawa użytkowania wieczystego działki nr 222 w trybie sprzedaży.

Dodatkowo w związku ze stwierdzeniem zawartym w piśmie Szpitala z 11 czerwca 2026 r., że zbycie prawa do działki nr 222 *„bez zapewnienia innej, odpowiedniej działki w bezpośrednim sąsiedztwie zablokuje plany rozwojowe placówki”* - przeprowadzona została analiza zasobu nieruchomości, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa pod kątem możliwości wskazania innego terenu o określonych we wniosku Szpitala z 15 grudnia 2026 r. atrybutach, tj. umożliwiającego budowę miejsc parkingowych oraz lokalizacji - w sąsiedztwie Szpitala. Przeprowadzone w tym zakresie działania nie dały pozytywnego rezultatu.

Pismem Wydziału Skarbu Miasta UMK z 22 czerwca 2026 r. (przesłanym do wiadomości Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego) poinformowano Szpital, że w bezpośrednim sąsiedztwie placówki nie ma nieruchomości gminnej, która mogłaby zostać zaproponowana jako zamienna. W świetle powyższego nie ma możliwości kontynuowania postępowania w sprawie przekazania przez Szpital prawa do działki nr 222 w drodze zamiany. Pismem z dnia 24 sierpnia 2026 r. Szpital podtrzymał wcześniejsze stanowisko z 11 czerwca 2026 r. w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego działki nr 222 poprzez zamianę.

Ponownie przeprowadzona kwerenda wykazała, że w bezpośrednim sąsiedztwie placówki szpitalnej nie ma nieruchomości w zasobie o określonych przez Szpital atrybutach, która mogłaby zostać wskazana jako zamienna. W załączonym do odpowiedzi linku przekazuję:

- Pismo Wydziału Skarbu Miasta UMK do Urzędu Marszałkowskiego oraz Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 11 grudnia 2025 r.,
- Pismo Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 15 grudnia 2025 r.,

- Pismo Wydziału Skarbu Miasta UMK do Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 8 czerwca 2026 r., do wiadomości Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego,
- Pismo Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 11 czerwca 2026 r.,
- Pismo Wydziału Skarbu Miasta UMK do Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 22.06.2026 r., do wiadomości Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego,
- Pismo Krakowskiego Szpitala Specjalistycznego im. św. Jana Pawła II z dnia 24 sierpnia 2026 r.

Ad 14.

W toku prowadzonej korespondencji kilkakrotnie zwracano się do Szpitala z propozycją nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego działki nr 222 obręb 44 Krowodrza, jednak Szpital nie wyraża woli sprzedaży tego prawa, podając w uzasadnieniu, że zbycie tego prawa uniemożliwi realizację jego planów inwestycyjnych.

Pismem z dnia 24 sierpnia 2026 r. Szpital po raz kolejny nie wyraził woli zbycia ww. działki na rzecz Gminy w trybie sprzedaży, podtrzymując zainteresowanie pozyskaniem w zamian innej nieruchomości.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki, o których mowa w odpowiedzi na interpelację są dostępne do pobrania pod linkiem: https://www.ibard.com/d/785fdbceb20009596929679667fedf64b510c923
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Skarbu Miasta
6. Wydział Geodezji
7. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza,
8. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
9. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
10. Pełnomocnik PMK ds. Ochrony Informacji Niejawnych
11. Biuletyn Informacji Publicznej
12. aa