



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.266.2026

Kraków, 17 kwietnia 2026 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów zielonych przy ul. Podkowińskiego w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 3 kwietnia 2026 r., uprzejmie informuję.

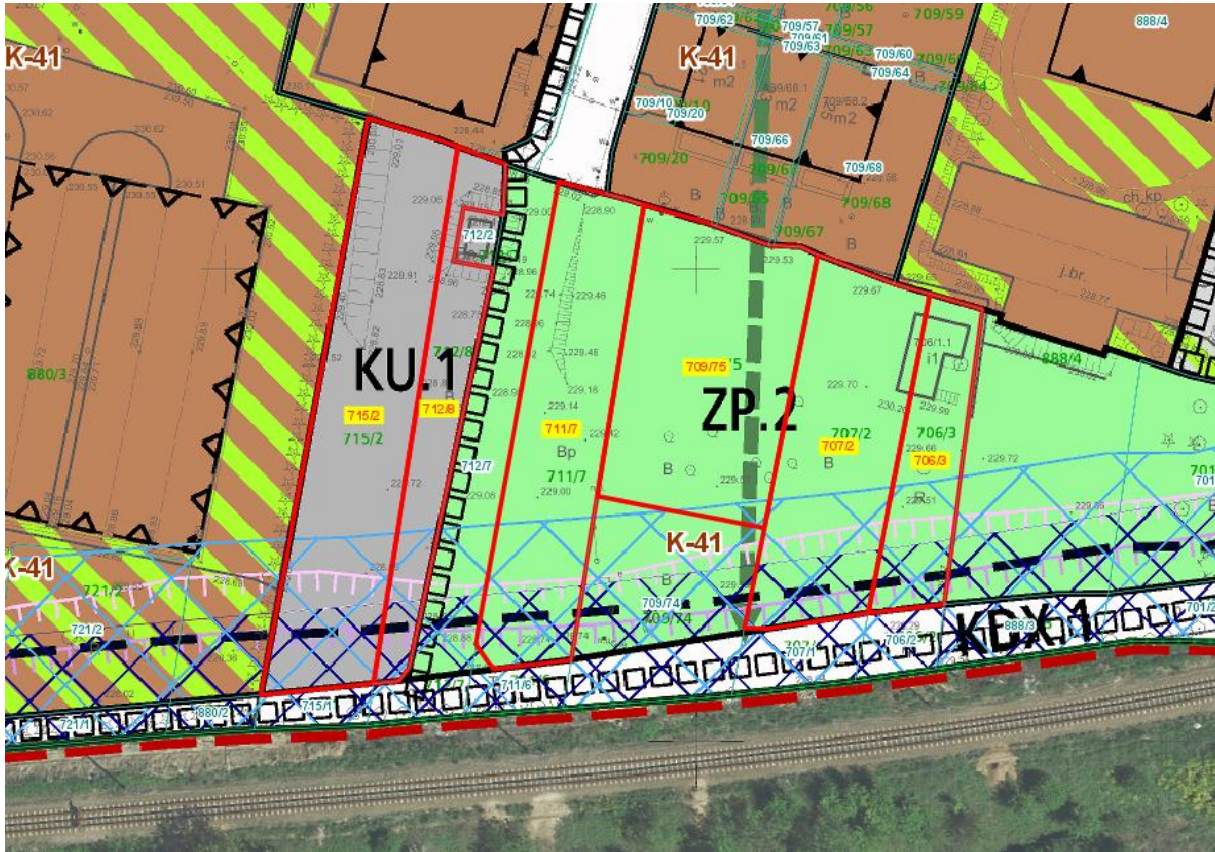
Ad 1 i 5.

Teren położony przy ul. Podkowińskiego w Krakowie, co do zasady, objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Zachód”, przyjętego uchwałą nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. Plan ten obowiązuje od 30 października 2021 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=145776>.

W zakresie działek ewidencyjnych nr: 706/3, 707/2, 709/75, 711/7, 712/8 oraz 715/2, obręb 41, jednostka ewidencyjna Krowodrza, powyższa uchwała została zaskarżona w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie.

W dacie wpływu do organu skargi na uchwałę o planie miejscowym status planistyczny wyżej opisanych działek ewidencyjnych przedstawiał się następująco:

- 1) w zakresie działek nr: 715/2 oraz 712/8, obręb 41 Krowodrza – w całości znajdowały się one w terenie oznaczonym symbolem KU.1 – tj. *Tereny obsługi i urzędzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod garaże i parkingi dla pojazdów wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu* (por. § 26 uchwały);
- 2) w zakresie działek nr: 706/3, 707/2, 709/75 oraz 711/7, obręb 41 Krowodrza – w całości znajdowały się one w terenie oznaczonym symbolem ZP.2 – tj. *Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park* (por. § 23 uchwały).



Nieruchomość w postaci działek ewidencyjnych nr: 706/3, 707/2, 709/75, 711/7, 712/8 oraz 715/2, obręb 41, jednostka ewidencyjna Krowodrza na tle fragmentu archiwalnej części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Zachód”.

W uchwale nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. nie wyznaczono terenów oznaczonych symbolami ani „ZP.3” ani „ZP.4”, natomiast zostały wyznaczone - obok wyżej opisanych terenów ZP.2 - tereny ZP.1 (por. § 22 uchwały).

W związku z wniesieniem skargi Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z 20 lutego 2024 r. (sygn. akt: II SA/Kr 13/24) stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w części tekstowej i graficznej w zakresie działek: 712/8, 715/2, 706/3, 707/2, 709/75 i 711/7, wszystkie w obrębie 41, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Jako główny motyw powyższego rozstrzygnięcia, Sąd I instancji w jego uzasadnieniu zwrócił uwagę, że Rada Miasta Krakowa przekroczyła granice władztwa planistycznego, uchwalając zaskarżoną uchwałę w takim kształcie, a nadto - przyjęte ustalenia planistyczne pozostają sprzeczne z zapisami 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” (zgodnie z tą uchwałą, wskazane nieruchomości otrzymały kierunek zagospodarowania oznaczony symbolem MW - tj. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

Od powyższego orzeczenia Gmina Miejska Kraków wniosła skargę kasacyjną, która została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 maja 2025 r. (sygn. akt: II OSK 1417/24).

Powyższe orzeczenie Sądu II instancji jest ostateczne oraz nie podlega dalszemu zaskarżeniu, natomiast skutek jego wydania ustalenia uchwały nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. zostały prawomocnie unieważnione w zakresie wyżej opisanych działek ewidencyjnych.

Dlatego zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Oba wskazane orzeczenia (tj. ich zanonimizowane: sentencje oraz uzasadnienia) zostały opublikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, gdzie można je odszukać, korzystając z wyszukiwarki dostępnej pod adresem: <<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query>>. Informacja o ich wydaniu nadto widnieje w wyżej powołanej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa, odnoszącej się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Zachód”.

Kwerenda cyfrowych baz danych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK wykazała, że w odniesieniu do terenów położonych w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Zachód”, w której wyrokiem z 20 lutego 2024 r. (sygn. akt II SA/Kr 13/24) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały nr LXVIII/1930/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Zachód” - w dniu 16 marca 2026 r. wydana została decyzja nr 77/6730.2/2026 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą wewnętrzną oraz budowa wjazdu, dojazd i dojazdów wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 706/3, 707/2, 709/75, 711/7, 712/8, 715/2 obr. 41 Krowodrza przy ul. Podkowińskiego w Krakowie” (sprawa znak: AU-02-3.6730.2.182.2025.MMY).

Dla wyżej opisanych nieruchomości Prezydent Miasta Krakowa nie planuje w I połowie br. zainicjować prac planistycznych zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2.

W toku przeprowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego analizowano kwestie dostępności komunikacyjnej terenu oraz możliwości obsługi zwiększonego ruchu w zakresie odpowiednim do specyfiki i wstępnego charakteru wydawania decyzji lokalizacyjnej.

Należy w tym miejscu jednak wyjaśnić za poglądem orzecznictwa, że w toku ustalania warunków zabudowy brak jest procedur umożliwiających przeprowadzenie badania przepustowości drogi, czy też sprawdzających wydolność układu komunikacyjnego.

W ocenie sądów administracyjnych, jeśli organ administracji, wyłącznie powołany do rozstrzygnięcia o kwestii wystarczającego uzbrojenia, 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.

Mając na uwadze powyższe w toku postępowania uzyskano opinie Zarządu Dróg Miasta Krakowa z 15 września oraz 1 października 2025 r. (znak: RW.460.1.357.2025) dotyczące możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz obsługi komunikacyjnej wskazujące, że teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Podkowińskiego.

Ponadto określonymi warunkami zobowiązano inwestora do zawarcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, szczegółowej umowy, której przedmiotem będzie przebudowa/rozbudowa przyległego do terenu inwestycji układu drogowego w obszarze ulic Josepha Conrada i Armii Krajowej oraz linią kolejową na dz. nr 833/4, 833/2 obr. 41 Krowodrza.

W opinii z 15 września 2025 r. (znak RW.460.1.357.2025) Zarząd Dróg Miasta Krakowa wskazał bowiem, że cyt. „z uwagi na niewystarczający istniejący publiczny układ drogowy w rejonie przedmiotowej inwestycji w obszarze ulic Josepha Conrada, Armii Krajowej oraz linią kolejową na dz. nr 833/4, 833/2 obr. 41 Krowodrza, przed wydaniem uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, Inwestor podpisze z tut. Zarządem stosowną umowę w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r., na przebudowę/rozbudowę układu drogowego w w/w obszarze ulic”.

Dodatkowo w przedmiotowej opinii ZDMK zawarł również informację o tym, że ostateczne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji niedrogowej zostaną ustalone na etapie wydawania uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, biorąc pod uwagę aktualne warunki ruchowe w rejonie planowanej inwestycji – dotychczas nie wydano rzeczonożego uzgodnienia. Nie zawarto również umowy w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obejmującej swym zakresem ul. Podkowińskiego.

Ad 3.

W toku postępowania uzyskano negatywne względem planowanej zmiany zagospodarowania terenu stanowisko Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały (uchwała nr XXIII/205/2025 Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały z dnia 25 września 2025 r.), które zostało rozpatrzone 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/.

Zgodnie z § 5 powołanego zarządzenia, w przypadku wydania przez Radę Dzielnicy Miasta Krakowa opinii negatywnej, Wydział Architektury i Urbanistyki odnosi się do niej w uzasadnieniu decyzji rozstrzygającej.

Rady Dzielnicy pełnią funkcje opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii 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.

Protesty mieszkańców – stron postępowania, uwzględniono na zasadach ogólnych określonych przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Składane pisma zostały dołączone do dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a do zgłoszonych w ich treści okoliczności, zarzutów oraz protestów organ odniósł się w uzasadnieniu decyzji kończącej postępowanie.

W uzasadnieniu wydanej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wskazano między innymi, że cyt. „W związku z charakterem zgłoszonych uwag przypomnieć należy również, 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,

iż 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 z pasji i zainteresowań lub przekonań, osób biorących udział w sprawie, polityki przestrzennej miasta lub oczekiwań lokalnej społeczności. Zauważyć należy, iż Organ nie ma uprawnień by badać stopień wzrostu uciążliwości, jakie w związku z realizacją zamierzenia inwestycyjnego objętego danym postępowaniem mogą wystąpić – są to aspekty pozaprawne”.

Strony poinformowano również, że w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie jest wymagana zgoda współwłaścicieli nieruchomości objętych inwestycją oraz sąsiednich (z żadnego przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych nie wynika taki obowiązek). Nie można zatem uzależnić wydania decyzji WZ od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od wzajemnego zobowiązania się wnioskodawcy i stron do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami.

Do uwag i zastrzeżeń osób niebędących stronami w sprawie, odniesiono się odrębnymi pismami w toku postępowania.

Ad 4.

W związku z wniesionym odwołaniem, działając zgodnie z art. 133 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przestał za pismem z 2 kwietnia 2026 r. komplet dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Organ II instancji dokona kontroli instancyjnej, w tym oceny zgodności podjętych czynności oraz wydanej decyzji z obowiązującymi przepisami.

Z uwagi na etap, na jakim znajduje się przedmiotowa sprawa, jak również fakt, że zależnie od terminów i charakteru rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, wskazane postępowanie administracyjne może nie mieć kontynuacji w sensie ponownego merytorycznego rozpatrzenia, natomiast ewentualne działania zmierzające do wyeliminowania przedmiotowej decyzji będą leżały poza kompetencjami Prezydenta Miasta Krakowa - rozważania dotyczące możliwych działań zmierzających do wyeliminowania przedmiotowej decyzji z obiegu prawnego należy uznać za przedwczesne.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
4. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa