



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.105.2026

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zabudowy przy ul. Biskupa Tomickiego w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 16 lutego 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (D) z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o., c.w.u., instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji opadowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, oświetlenia terenu; usunięciem istniejącej instalacji zewnętrznej: enN, kd; przebudową istniejących instalacji zewnętrznych: enN, eS, kd i sieci: wodociągowej, ks; rozbiórka istniejącego parkingu zewnętrznego; nr dz. [REDAKTED] obr. 54, j. ew. Nowa Huta, ul. Bp. Piotra Tomickiego w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.362.2025.DSZ). Postanowienie z dnia 4 sierpnia 2025 r. zostało wydane w toku postępowania administracyjnego prowadzonego pod sygnaturą: AU-01-3.6740.1.128.2025.DSZ, które zostało zakończone wydaniem decyzji nr 1018/6740.1/2025 z dnia 14 listopada 2025 r. o jego umorzeniu. Postępowanie stało się bezprzedmiotowe z powodu wycofania wniosku przez inwestora. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna 11 grudnia 2025 r.

W dniu 18 grudnia 2025 r. inwestor, tj. Osiedle Botanika II Stylhut sp. z o.o. spółka komandytowa, złożył ponownie wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla ww. zamierzenia budowlanego (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.362.2025.DSZ). Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym i dostarczenia niezbędnych dokumentów. Termin uzupełnienia mija 3 marca 2026 r.

Ad 2.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa pismem z dnia 24 maja 2024 r. (znak: RW.460.5.1139.2023) wydał uzgodnienie zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego w związku z zamierzeniem inwestycyjnym pn. „*Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną oraz rozbiórką istniejących obiektów budowlanych na dz. nr [REDAKTED] obr. 54 Nowa Huta przy ul. Tomickiego*”.

W związku z zapewnieniem ww. inwestycji niedrogowej prawidłowej obsługi komunikacyjnej została zawarta z inwestorem umowa na współfinansowanie inwestycji miejskiej nr 286/U/ZDMK/2024 z 14 maja 2024 r. Zgodnie z warunkami ww. uzgodnienia dojazd i dojeżdżenie do planowanej inwestycji zapewni al. Jana Pawła II, następnie droga wewnętrzna ul. Biskupa Tomickiego (przeznaczona do rozbudowy), a następnie istniejący układ dróg wewnętrznych na dz. nr [REDAKTOWANE] obr. 54 Nowa Huta (niepozostające w zarządzie ZDMK) prowadzący do terenu inwestycji. Inwestor dołączył do akt sprawy rysunek obrazujący obsługę komunikacyjną projektowanej inwestycji od ul. Biskupa Tomickiego przez układ dróg wewnętrznych na działkach nr ewid. [REDAKTOWANE] – skan w załączniku.

Ad 3.

Inwestor dołączył do akt sprawy opracowanie pn. „Ocena stanu żywotności drzewostanu, w tym nasadzeń zastępczych, rosnących na działce nr [REDAKTOWANE] obr 54 j. ewid. Nowa Huta, przy ul. Bp. Piotra Tomickiego w Krakowie” z 19 sierpnia 2025 r. Z opracowania wynika, że w ramach nasadzeń zastępczych, wykonanych w oparciu o decyzje znak: WS-05.6131.2.230.2015.AG1, WS-05.6131.2.230.2015.AG2 z dnia 6 listopada 2015 r. – na działce nr [REDAKTOWANE] obr. 54 Nowa Huta posadzono 95 drzew. Z tego na dzień wykonania opracowania zinventaryzowano 64 drzew, w tym 20 drzew żywotnych, 1 drzewo w części żywotne, 43 drzew martwych. Odnotowano brak 31 drzew.

Wszystkie ww. 64 drzewa projektowane są do usunięcia z terenu inwestycji; 60 zinventaryzowanych drzew nie wymaga uzyskania zezwolenia administracyjnego z uwagi na mały obwód pnia lub utratę żywotności, 4 drzewa zostaną przesadzone w inne miejsce.

W pkt. 3 postanowienia z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał, aby dołączyć zgodę Wydziału Środowiska na wycinkę 4 drzew wskazanych w opracowaniu z 19 sierpnia 2025 r. pn. „Ocena stanu żywotności drzewostanu, w tym nasadzeń zastępczych, rosnących na działce nr [REDAKTOWANE] obr 54 j. ewid. Nowa Huta”. Natomiast w pkt 9 tiret 4 postanowienia wskazano, że na rysunku projektu zagospodarowania terenu należy wrysować drzewa do wycinki, w tym wymagające zgody Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK i nowe nasadzenia.

Kwerenda dostępnych w Wydziale Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK systemów informatycznych wykazała, że w odniesieniu do wskazanej w interpelacji lokalizacji, w związku z omawianym zamierzeniem inwestycyjnym, aktualnie nie jest prowadzone postępowanie administracyjne dotyczące wydania zgody na usunięcie drzew.

W Zarządzie Dróg Miasta Krakowa nie była uzgadniana dokumentacja w zakresie zieleni w związku z przedmiotową inwestycją.

Ad 4.

Inwestor przedłożył do akt sprawy wydruk Księgi Wieczystej nr [REDAKTOWANE] Dział I-Sp., z której wynika istnienie służebności przejazdu dla każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr [REDAKTOWANE] przez działki nr [REDAKTOWANE] będące własnością innych podmiotów.

Ad 5.

Do akt sprawy inwestor dołączył, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 15 grudnia 2025 r., podpisane przez Prezesa zarządu spółki „Osiedle Botanika II Stylhut sp. z o.o. spółka komandytowa” (inwestora) i Prokurenta.

W postanowieniu z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał, że cyt. „W związku ze złożonymi dokumentami, potwierdzającymi istnienie służebności przejazdu i przechodu przez układ dróg wewnętrznych (niepozostających w zarządzie ZDMK) na działkach nr ewid. [REDAKTOWANE] obr 54 Nowa Huta dla każdego właściciela i użytkownika wieczystego działki nr ewid. [REDAKTOWANE] obr 54 Nowa Huta należy wykazać, iż prawem tym legitymuje się Inwestor”.

Ad 6.

Inwestor przedłożył zgodę właściciela parkingu spółki Stylhut sp. z o.o. na rozbiórkę parkingu naziemnego na działce nr [REDAKTOWANE] obr. 54 Nowa Huta, podpisane przez Prezesa zarządu spółki i Prokurenta.

Ad 7.

Inwestor dołączył do dokumentacji projektowej rys. PZT_4 zawierający analizę możliwości realizacji zabudowy usługowej na terenie oznaczonym jako U24 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.

Ad 8.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do wykazania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.

Ad 9.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do wykazania, że istniejące budynki mogą samodzielnie funkcjonować w związku z projektowaną inwestycją.

Ad 10.

Inwestor dołączył do dokumentacji projektowej *Analizę przesłania*, wykazującą spełnienie wymagań § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (nr rys. PZT_5).

Ad 11.

Inwestor zmienił lokalizację projektowanego placu zabaw. Plac zabaw zlokalizowano po stronie południowej projektowanego budynku w odległości 19,4 m od osi linii elektroenergetycznej.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do wykazania, że lokalizacja placu zabaw w zbliżeniu do linii elektroenergetycznej nie zagraża zdrowiu użytkowników (w tym spełnia przepisy w zakresie dopuszczalnych natężeń pola elektromagnetycznego i hałasu, m.in. niskoczęstotliwościowego).

Ad 12.

Inwestor przedłożył bilans miejsc postojowych. Zaprojektowano 255 miejsc postojowych, w tym 110 miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji. 145 miejsc postojowych z istniejącego parkingu przeniesiono: 40 pozostanie na terenie, a 105 zostanie przeniesionych do garażu podziemnego projektowanego budynku.

Do projektu architektoniczno-budowlanego dołączono rysunki garażu podziemnego z wyróżnionymi miejscami postojowymi dla poszczególnych budynków. Inwestor projektuje 3-kondygnacyjny garaż podziemny.

Ad 13.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do wykazania sposobu zabezpieczenia (opis przyjętej metody zabezpieczenia, monitoringu) budynków sąsiednich podczas realizacji projektowanej inwestycji.

Ad 14.

Inwestor dołączył decyzję Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 20 lipca 2020 r. o zatwierdzeniu „Projektu robót geologicznych dla udokumentowania warunków hydrogeologicznych w związku z projektowaniem odwodnienia budowlanego otworami wiertniczymi”. Zgodnie z punktem III projekt robót geologicznych zatwierdza się na okres 3 lat od chwili uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do dołączenia aktualnej decyzji Marszałka Województwa Małopolskiego o zatwierdzeniu projektu robót geologicznych dla udokumentowania warunków hydrogeologicznych w związku z projektowaniem odwodnienia budowlanego otworami wiertniczymi dla przedmiotowej inwestycji, wskazując, że decyzja z dnia 20 lipca 2020 r (znak: SR-IX.7430.25.2020.MR) utraciła ważność 13 sierpnia 2023 r.

Ad 15.

Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie nie uzgadniał odprowadzenia wód z wykopu budowlanego inwestycji przy ul. Biskupa Tomickiego. Natomiast inwestor dołączył do akt sprawy pismo Klimat-Energia-Gospodarka Wodna z 18 czerwca 2020 r. (znak: WUB.461.7.2020) o wyrażeniu zgody na zrzut wody do kanalizacji opadowej Ø600 mm ze studni odwadniających wykop dla budowy budynku mieszkalnego z garażem podziemnym przy ul. Biskupa Tomickiego w Krakowie.

Projekt przebudowy instalacji wewnętrznej na działce nr [REDAKTOWANO] obr. 54 Nowa Huta przy ul. Biskupa Tomickiego nie był uzgadniany przez Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie i nie wymaga uzgodnień ze strony ww. jednostki. Dla przedmiotowej inwestycji zostały wydane warunki techniczne z dnia 26 sierpnia 2025 r. (znak: WUW.461.1099.2025.MC). W treści wydanych warunków technicznych nie wskazano możliwości zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym – nie wydano również zgłoszenia zagospodarowania wód opadowych. Projekt odwodnienia nie był uzgadniany w Zarządzie Infrastruktury Wodnej w Krakowie, w związku z czym jednostka nie posiada informacji na temat przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie odwodnienia. Obecnie na przedmiotowej działce istnieje wewnątrz instalacja, niebędąca w utrzymaniu ww. jednostki, z włączeniem do kanału deszczowego DN300 na dz. nr [REDAKTOWANO] obr. NH-54.

Na ww. obszarze ul. Biskupa Tomickiego funkcjonuje system kanalizacji rozdzielczej. Wodociągi Miasta Krakowa SA są dysponentem wyłącznie kanalizacji sanitarnej i nie realizują zadań związanych z ujmowaniem i odprowadzaniem wód deszczowych i roztopowych. Z uwagi na kolizję planowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą sieciową, na wniosek inwestora, Wodociągi Miasta Krakowa SA wydały informację techniczną dotyczącą przebudowy (kosztem i staraniem zainteresowanego) odcinka sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Dokumentacje projektowe dotyczące wnioskowanych przebudów sieci zostały złożone do WMK SA, a następnie uzgodnione 10 października 2025 r. Do akt sprawy dołączono projekty przebudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.

Ad 16.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2026 r., o którym mowa powyżej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązał inwestora do wykazania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg”.

Ad 17.

Inwestor dostarczył do Wodociągów Miasta Krakowa SA opinię konstrukcyjną, stanowiącą wymagany element dokumentacji projektowych dotyczących przebudowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Do dokumentacji projektowej dołączono, uzgodniony w MPWiK, projekt przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Inwestor projektuje wykonanie w pierwszej kolejności miejsc parkingowych na terenie w liczbie 40, z tego 33 miejsca postojowe przeznaczone są dla mieszkańców budynku B i budynku C (rys. PZT_6).

Ad 18.

Zgodnie z rys. PZT_6 wiata śmietnikowa wraz z naziemnymi miejscami postojowymi, wykonanymi w pierwszej kolejności, będzie dostępna w czasie trwania budowy projektowanego budynku. Projektowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 390 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
6. Wodociągi Miasta Krakowa SA
7. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
8. Pełnomocnik PMK ds. Ochrony Informacji Niejawnych
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. aa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych;
na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;
awność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]