



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.77.2026

**Pani
Agnieszka Łętocha
Radna Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie planów wybudowania przy Rynku Dębnickim i pomiędzy ul. Różaną, ul. Barską i ul. Pułaskiego wielokondygnacyjnego bloku o powierzchni 6000m² z dwoma poziomami garaży na 116 samochodów, przekazaną przez Panią Iwonę Chamielec, Wiceprzewodniczącą Rady Miasta Krakowa 3 lutego 2026 r., uprzejmie informuję.

Decyzją nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. znak: AU-01-5.6740.1.197.2024.MOS udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym, wbudowaną stacją transformatorową, zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe, wewnętrznymi instalacjami MPEC, wod.-kan., c.o., elektroenergetycznymi i wentylacją mechaniczną oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych (fragment ogrodzenia murowego, pozostały fragment budynku, fragment muru) oraz rozbiórka zewnętrznego odcinka wewnętrznej instalacji kanalizacji wraz z likwidacją umartwionych przyłączy: wodnego, kanalizacji ogólnospławnej i gazu do granicy terenu inwestycji na działkach nr 327/1, 335/1, 326/5, 324/2 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze przy Rynku Dębnickim 14 i 15 w Krakowie oraz nadbudowa kominów budynków sąsiednich na działkach nr 336/1, 338/1, 340 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze w Krakowie”*.

W związku z licznymi odwołaniami od ww. decyzji, dokumentacja sprawy znak: AU-01-5.6740.1.197.2024.MOS została przekazana do Wojewody Małopolskiego 12 stycznia 2026 r. Wobec tego faktu, Wydział Architektury i Urbanistyki nie jest w stanie udostępnić wskazanych dokumentów, bowiem nie posiada cyfrowego odwzorowania akt. Niemniej jednak zaznacza się, że podmioty niebędące stroną postępowania mogą uzyskać wgląd do dokumentów urzędowych z postępowania po złożeniu wniosku o informację publiczną na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o *dostępie do informacji publicznej* (Dz. U. z 2022 r. poz. 902), do organu, w którego dyspozycji znajdują się te dokumenty.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki”, przyjętym uchwałą nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 551, poz. 5820) i zgodnie z jego ustaleniami znajdują się one w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym w planie symbolem 9MU (por. § 27 ust. 1 ww. uchwały). Pełna treść ww. planu miejscowego (części: tekstowa oraz graficzna), a także informacje o treści orzeczeń sądów administracyjnych zapadłych w sprawach ze skarg na uchwałę w sprawie uchwalenia tego planu miejscowego, zostały opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=48440.

Działki objęte planowaną inwestycją znajdują się w obrębie historycznego układu urbanistycznego dawnej XI dzielnicy katastralnej - Dębniki, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków od 8 grudnia 2022 r. Omawiany teren planowanej inwestycji wpisany był do rejestru zabytków pod nr A-69/M decyzją Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej MWKZ) z dnia 10 stycznia 2007 r. (jako układ urbanistyczny miasta Krakowa w historycznych granicach rdzenia Twierdzy Kraków), która później została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 27 lutego 2009 r.

Miejski Konserwator Zabytków (MKZ) na podstawie art. 39 ustawy *Prawo Budowlane*, w ramach prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, uzgodnił postanowieniem z 26 września 2025 r. inwestycję wskazaną w niniejszej interpelacji. Planowana inwestycja obejmowała swym zakresem budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym. Budynek został zaprojektowany jako obiekt pięciokondygnacyjny o nieregularnym, wydłużonym rzucie, składającym się z części frontowej, stanowiącej dopełnienie pierzei Rynku Dębnickiego z balkonami i nadwieszonym wykuszem oraz części oficynowej, wypełniającej przestrzeń pomiędzy istniejącą zabudową. Dach budynku został zaprojektowany w formie stropodachu płaskiego z tarasami i zielenią. Elewacja od strony Rynku Dębnickiego została zaprojektowana w nawiązaniu do stylistyki fasad kamienic sąsiednich, tj. Rynek Dębnicki 13 i 18. Na etapie projektowym MKZ analizował różne rozwiązania koncepcyjne elewacji frontowej nowo projektowanego budynku tak, aby ostatecznie uzgodnione rozwiązania projektowe harmonijnie wpisywały się w pierzeję Rynku Dębnickiego i nie stanowiły dominanty w widoku z przestrzeni publicznej Rynku. Ponadto w postanowieniu MKZ zostały zawarte warunki dodatkowe mające na celu dostosowanie nowo projektowanego budynku pod względem estetycznym do sąsiedniej zabudowy zabytkowego układu urbanistycznego.

Do akt sprawy znak: AU-01-5.6740.1.197.2024.MOS, dołączono ww. postanowienie Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 września 2025 r. znak: AM-04.4120.1.457.2025.MT+MS uzgadniające przedmiotową inwestycję. Dołączono również opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 kwietnia 2025 r. znak: AM-04.4120.1.149.2025.SP, uzupełnioną opinią z dnia 15 maja 2025 r. znak: AM-04.4120.1.149.2025.SP w sprawie podwyższenia kominów budynku przy ul. Madalińskiego 18 w Krakowie. Ponadto dołączono opinię dotyczącą projektowanego obiektu budowlanego z dnia 4 kwietnia 2024 r. znak: ZOPK.461.35.2024.SJ wydaną przez Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Zgodnie z wyżej wymienionym postanowieniem MKZ z dnia 26 września 2025 r., znak: AM-04.4120.1.457.2025.MT+MS inwestor zobowiązany jest do realizacji następujących warunków dodatkowych w ramach prowadzonych robót budowlanych:

- kolorystyka fasady projektowanego budynku winna być stonowana, dostosowana do wnętrza urbanistycznego Rynku Dębnickiego. Elewacje budynku wznoszone w obrębie wnętrza kwartału zabudowy powinny korelować pod względem estetycznym z wykończeniem elewacji budynków sąsiadującej zabudowy,
- rozwiązania materiałowe dla ww. elewacji, w tym wejść i podcieni winny być wysokiej jakości, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych, tj. kamień naturalny, tynk (wyklucza się stosowanie na elewacjach tynków mozaikowych, płytek gresowych, materiałów refleksyjnych, płyt elewacyjnych). Elementy detalu architektonicznego nie mogą ograniczać dostępu światła dziennego pomieszczeniom znajdującym się w kamienicach sąsiednich (Rynek Dębnicki 13 i ul. Madalińskiego 18), ani też przesłaniać dekoracji ich elewacji,
- w obrębie ww. elewacji frontowej (od strony przestrzeni publicznej) należy stosować okna drewniane, nawiązujące profilowaniem do okien historycznych z czasu powstania

kamienic sąsiednich, z dopuszczeniem ślusarki w obrębie parteru,

- nadbudowę kominów na sąsiednich kamienicach należy przewidzieć przy zastosowaniu maskowania, tj. lekkiej konstrukcji stalowej z szalunkiem umożliwiającym ich otynkowanie i pomalowanie w kolorze elewacji. Możliwe jest również zastosowanie aktywnych nasad kominowych zwiększających siłę ciągu istniejących pionów lub połączenie obu ww. wariantów. Niedopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego jest wykonanie przedmiotowych nadbudów poprzez zastosowanie jedynie osłoniętych rur stalowych na pełnej wysokości,
- zamierzenie inwestycyjne znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego, w związku z czym prace ziemne powinny być wykonywane pod nadzorem archeologa. Na prowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie wyprzedzająco pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- przed przystąpieniem do prac, do MKZ należy przedłożyć projekt wykonawczy w zakresie: sposobu posadowienia nowo projektowanego budynku oraz ewentualnego wzmocnienia fundamentów sąsiednich obiektów, które nie może naruszać ich statyki; rozwiązań szczegółowych dotyczących sposobu wykonania elewacji projektowanej od strony Rynku Dębnickiego, obrazujących m.in. rodzaj i kolorystykę okładzin kamiennych, detal architektoniczny (profilowania i wysięg gzymsów), styku projektowanej fasady z sąsiednimi budynkami (Rynek Dębnicki 13 i ul. Madalińskiego 18); projektowanych balustrad w obrębie ww. elewacji; stolarki okiennej i ślusarki witryn parteru w obrębie ww. elewacji,
- na etapie wykonawczym, na komisji konserwatorskiej z udziałem przedstawiciela MKZ należy uzgodnić: ostateczną kolorystykę wypraw tynkarskich, balustrad oraz próbki materiałów wykończeniowych, które zostaną zastosowane na elewacji od strony Rynku Dębnickiego; rodzaj i kolorystykę blachy na obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Nadmieniam, że obwieszczeniem znak: RD.5140.1.2026.AT1 z dnia 29 stycznia 2026 r., Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego układu urbanistycznego dzielnicy Dębni w Krakowie. Obszar proponowany do wpisu do rejestru zabytków obejmuje teren ograniczony:

- od północy Bulwarami Wisły, tj. południową granicą działki 547/7 obręb 10 Podgórze,
- od wschodu ulicą Konopnickiej, tj. zachodnią granicą działki 597 obręb 10 Podgórze,
- od południa północną granicą jezdni ulicy Monte Cassino,
- od zachodu ulicą Szwedzką, tj. wschodnią granicą działki 513/4 obręb 10 Podgórze.

Odnosząc się do wniosku o przedstawienie „analizy urbanistyczno-prawnej” informuję, że w przypadku inwestycji budowlanych obowiązujące przepisy prawa nie wskazują na dokument o takiej nazwie. Natomiast w postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o warunkach zabudowy wymagana jest tzw. analiza urbanistyczno-architektoniczna. Jednak decyzja nr 1168/6740.1 /2025 znak: AU-01-5.6740.1.197.2024.MOS nie została wydana w oparciu o decyzję ustalającą warunki zabudowy, bowiem tę wydaje się dla inwestycji jedynie w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kwestii ryzyka geotechnicznego i hydrologicznego informuję, że organ administracji architektoniczno-budowlanej w ramach swoich kompetencji bada projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jedynie w zakresie, którego dotyczy przepis art. 35 *Prawo budowlane*. Zagadnienia posadowienia obiektu (szczegółowo uwzględnione w projekcie technicznym) znajdują się poza zakresem badania organu architektoniczno-budowlanego. Niemniej jednak, w omawianym przypadku, do załączników projektu budowlanego i projektu architektoniczno-budowlanego dołączono następujące dokumenty:

- opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu - zawartą w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego (art. 34 ust. 3 pkt 2d ustawy *Prawo budowlane*, § 20 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu formy projektu budowlanego).
- dodatkowo do załączników projektu budowlanego dołączono:
 - decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską celem określenia warunków geologiczno-inżynierskich planowanej inwestycji z dnia 28 kwietnia 2023 r. znak: WS-10.6541.51.2023.ŁŚ,
 - uzgodnienie projektów planów działania na wypadek zagrożenia powodziowego z dnia 8 marca 2024 r. znak: OC-03.5544.1.3.2024,
 - zaświadczenie z dnia 1 lipca 2024 r. znak: KKK.4200.366.2024.BR wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia dla zamiaru odprowadzenia wód opadowych i budowlanych z wykopów,
 - prawomocne postanowienie Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej wyrażające zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, w sposób inny niż podany w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych – postanowienie z dnia 7 czerwca 2024 r. znak: WPZ.52840.76.411.2024.2.KS,
 - uzgodnienie zarządcy drogi zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, polegającej na budowie obiektu budowlanego, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą (art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych w zw. z 33 ust. 2 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*) - pismo ZDMK z dnia 21 czerwca 2024 r. znak: RW.460.5.463.2023,
 - umowę o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej z dnia 21 czerwca 2024 r. znak: 333/U/ZDMK/2024,
 - decyzję zezwalającą na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: ul. Rynek Dębnicki w Krakowie na działkę nr 327/1 obr. 10, jedn. ewid. Podgórze, z dnia 13 listopada 2024 r. znak: RU.463.341.2024,
 - uzgodnienie zarządcy drogi projektu architektoniczno-budowlanego branży drogowej, z dnia 12 listopada 2025 r. znak: ZD.461.1.948.2025,
 - uzgodnienie zarządcy drogi lokalizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym z infrastrukturą techniczną (...) względem krawędzi jezdni drogi publicznej - ul. Rynek Dębnicki - pismo ZDMK z dnia 28 lutego 2025 r. znak: RU.461.2.2957.2024 oraz decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2024 r. znak: WS-05.6131.2.181.2023.AG.2 zezwalającą na usunięcie drzewa ozdobnego z terenu działki nr 327/1 obr. 10 Podgórze i decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2024 r. znak: WS-05.6131.2.181.2023.AG.1 zezwalającą na usunięcie 10 drzew ozdobnych z terenu działek nr 326/5, 324/2 obr. 10 Podgórze.

Należy podkreślić, że Wydział Architektury i Urbanistyki UMK w ramach swoich kompetencji odpowiada na złożone przez inwestorów wnioski w zakresie, w jakim te wnioski zostały złożone, a następnie, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami obowiązującego prawa, wydaje decyzję (w tym, m.in. pozwolenie na budowę czy odmowę udzielenia pozwolenia na budowę). Decyzja pozwolenia na budowę jest decyzją związaną i organ wydający taką decyzję nie działa w ramach uznania administracyjnego. Oznacza to, że w razie spełnienia przez inwestora ubiegającego się o pozwolenie na budowę szeregu wymagań określonych w przepisach obowiązującego prawa (w tym, w zakresie zgodności z obowiązującym na danym terenie, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zatem, jeżeli projektowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę zobowiązany jest je wydać, a w przypadku braku takiej zgodności, wydaje decyzję odmowną. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma podstaw do żądania ani opracowywania dodatkowych analiz i alternatywnych sposobów zagospodarowania terenu objętego inwestycją, rozstrzyga bowiem na podstawie i w granicach złożonego przez inwestora wniosku. Organ ten nie ocenia także wpływu planowanej inwestycji na określony obszar historyczny, kompetencje bowiem w zakresie ochrony zabytków, w tym układów urbanistycznych, należą do organu ochrony konserwatorskiej.

W zakresie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informuję, że po zmianie studium gminnego z 2014 r. Prezydent Miasta Krakowa przystąpił do aktualizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego obszaru „Dębniki”. Niemniej Rada Miasta Krakowa uchwałą nr CVIII/2833/18 z dnia 29 sierpnia 2018 r. podjęła decyzję o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki II”. Wobec takiej decyzji organu uchwałodawczego gminy, Prezydent Miasta Krakowa zaprzestał prac planistycznych zmierzających docelowo do zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębniki”.

W kwestii dalszego niewystępowania o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych dla tej inwestycji informuję, że możliwość złożenia wniosku o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych jest uprawnieniem przewidzianym w ustawie *Prawo budowlane*. Zgodę na odstępstwo wydaje organ wydający pozwolenie na budowę po uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra.

Zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*, po zwróceniu się przez inwestora z wnioskiem o odstępstwo, organ wydający pozwolenie na budowę, występuje do właściwego ministra o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo i po udzieleniu takiego upoważnienia, organ wydający pozwolenie na budowę, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo. Organ administracji architektoniczno-budowlanej działa na podstawie i w granicach obowiązującego prawa i w razie wpływu wniosku o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, ma obowiązek wykonać przypisane mu prawem czynności. Nie jest zatem prawnie dopuszczalne zaniechanie przeprowadzenia sformalizowanej procedury zmierzającej do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o ile z takim wnioskiem zwróci się inwestor na gruncie konkretnej sprawy administracyjnej, a co za tym idzie potwierdzenie, że organ administracji nie będzie występować ani wyrażać zgody na dalsze odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w ramach tej inwestycji.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Architekta Miasta
4. Wydział Planowania Przestrzennego
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa



Signed by / Podpisano
przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2026-02-
09 16:32