PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.143.2026

Pan
Jakub Kosek
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej inwestycji przy ul. Zabawa, przekazaną 25 lutego 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W 2021 r. organ zarządzający ruchem, na wniosek Zarządu Dróg Miasta Krakowa, opiniował inwestycję pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym z infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem drogowym na dz. nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr.49 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Zabawa w Krakowie". W ramach wydanej opinii (IR-04.7211.156.2021) wskazano na konieczność przebudowy ul. Zabawa i dostosowania infrastruktury drogowej do możliwości przeniesienia zwiększonego ruchu. Wskazano również na potrzebę zwiększenia poziomu bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ul. Malborskiej z ul. Szkolną i ul. Macedońską, jak również poruszono kwestię analizy ruchu. Sprawa nie wpłynęła ponownie celem wydania opinii przez organ zarządzający ruchem.

Decyzją nr 3/6730.2/2025 z dnia 8 stycznia 2025 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, naziemnymi miejscami postojowymi oraz drogami wewnętrznymi na działkach nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3 – część działki, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 Podgórze, przy ul. Zabawa w Krakowie"* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.332.2021.ŁOK). Po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody w Krakowie, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 21 marca 2025 r. (znak SKO.ZP/415/48/2025):

1. uchyliło zaskarżoną decyzję organu I instancji w części objętej załącznikiem nr 3 pn. „Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej" pkt 3 lit. c) str. 7 wiersz 16 i 17, i w tym zakresie

orzekło: *„Ze względu na położenie terenu inwestycji, wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni terenu inwestycji”;*
2. w pozostałym zakresie zaskarżoną decyzję organu I instancji utrzymało w mocy.

Pismem z 22 maja 2025 r. (znak: SKO.SA/420/347/2025) Kolegium poinformowało, że akta sprawy zostały przekazane do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie w związku ze złożoną skargą.

W trakcie procedowania postępowania uzyskano pozytywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2024 r. (znak: RW.460.1.305.2021) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną planowanej inwestycji. Warunki wynikające z powyższej opinii ZDMK zostały ujęte w załączniku nr 1 do decyzji WZ nr 3/6730.2/2025 z dnia 8 stycznia 2025 r., gdzie wskazano m.in., że:
- w celu spełnienia warunków wystarczającego uzbrojenia drogowego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor występujący o ustalenie warunków zabudowy lub inwestor, który nabył prawa do decyzji o ustalenie warunków zabudowy podpisze stosowną umowę na realizację układu drogowego obejmującego rozbudowę ul. Zabawa w oparciu o zaopiniowaną pismem z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021) koncepcję obsługi komunikacyjnej;
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, jaką jest ulica Zabawa poprzez projektowane zjazdy na teren inwestycji, w oparciu o zaopiniowaną z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021) koncepcję obsługi komunikacyjnej;
- inwestor przed podpisaniem stosownej umowy oraz wydaniem uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy *o drogach publicznych* winien przedstawić do ponownego zaopiniowania koncepcję drogową realizacji przebudowy/rozbudowy układu drogowego w oparciu o koncepcję wydaną pismem z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021), w celu spełniania uwag i aktualizacji zakresu drogowego, zgodnie z procedurą ZDMK-33;
- zakres do umowy zostanie przeanalizowany ponownie przed pozwoleniem na budowę i będzie zależny od ostatecznego programu inwestycji i analizy wpływu przedmiotowej inwestycji na przyległy obszar, która będzie podstawą do weryfikacji koniecznego zakresu prac.

Powyższa opinia - na potrzeby postępowania o ustalenie warunków zabudowy - była wystarczająca, gdyż zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 w tym pkt. 3 (istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) i pkt. 5 (decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Uprzejmie informuję, że na wniosek z 28 sierpnia 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest ponadto postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wewnętrznym układem drogowym, naziemnymi miejscami parkingowymi na działkach nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 572/9, 268/44, 268/25 obr. 49 Podgórze oraz z wjazdem na działce nr 572/9 obr. 49 Podgórze, przy ulicy Zabawa w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.196.2025.ŁOK).

Postępowanie to zostało zawieszone postanowieniem z dnia 23 października 2025 r. na okres 18 miesięcy (od daty złożenia wniosku), ponieważ dotyczy obszaru, dla którego Rada Miasta Krakowa uchwałą nr CII/2777/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka-Zachód", a projektowane zamierzenie inwestycyjne koliduje z ustalanymi warunkami dla przedmiotowego terenu.

Zgodnie z opinią Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z 21 października 2025 r. dla obszaru objętego wnioskiem (tj. działek nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4 obr. 49 Podgórze) ustalono:
• dla działek nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4 obr. 49 Podgórze – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW);
• fragment działki 5/1 oraz działek wzdłuż ul. Zabawa znajduje się w granicach terenu drogi dojazdowej (2KDD);
• działka nr 266/5 znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U), na której zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

27 października 2025 r. uzyskano negatywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa (znak: RW.460.1.410.2025), w której wskazano, iż inwestor winien: „przedstawić prawidłowy dojazd i dojście piesze dla planowanej inwestycji uwzględniając miejsca przekroczenia jezdni i powiązania z przystankami komunikacji zbiorowej, a także poprawę warunków ruchu na przyległym układzie drogowym – rozbudowę ul. Zabawa oraz rozbudowę/przebudowę skrzyżowania Walerego Sławka/Klonowica/Malborska (poprawa warunków bezpieczeństwa, przepustowości i dostosowanie infrastruktury pieszej)".

Ad 2.

W wyniku przeprowadzonej kwerendy w systemach informatycznych oraz rejestrach prowadzonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki nie ujawniono informacji dotyczących przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Z informacji uzyskanych z Zarządu Dróg Miasta Krakowa wynika, że nie zawarto dotychczas umów inwestorskich (w oparciu o art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych*) dotyczących ul. Zabawa. Konkretny zakres objęty umową zostanie przeanalizowany ponownie przed wydaniem pozwolenia na budowę i będzie zależny od ostatecznego programu inwestycji i analizy wpływu przedmiotowej inwestycji na przyległy obszar, co będzie podstawą do weryfikacji koniecznego zakresu prac. Realizacja robót budowlanych w ciągu ul. Zabawa zostanie w przyszłości objęta stosownym nadzorem.

Ad 3.

Jak wskazano powyżej, 27 października 2025 r. uzyskano negatywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa (znak: RW.460.1.410.2025), w której wskazano, że to inwestor winien: „przedstawić prawidłowy dojazd i dojście piesze dla planowanej inwestycji uwzględniając miejsca przekroczenia jezdni i powiązania z przystankami komunikacji zbiorowej, a także poprawę warunków ruchu na przyległym układzie drogowym – rozbudowę ul. Zabawa oraz rozbudowę/przebudowę skrzyżowania Walerego Sławka/Klonowica/Malborska (poprawa warunków bezpieczeństwa, przepustowości i dostosowanie infrastruktury pieszej)". Zarząd

Dróg Miasta Krakowa nie proceduje obecnie zamierzeń inwestycyjnych dotyczących ul. Zabawa w Krakowie.

W przekazanym do opiniowania i uzgodnień ustawowych projekcie planu miejscowego obszaru „Wola Duchacka – Zachód" uwzględniono istotne ograniczenie intensywności dla nowej zabudowy w rejonie ul. Zabawa, gdyż zaproponowane dla terenów: 2MW, 4MW oraz 1MW-U parametry maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej wysokości obiektu budowlanego są znacząco niższe od maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy określonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. Projekt planu zakłada rozbudowę istniejącego układu drogowego, a więc poprawę obecnego stanu.

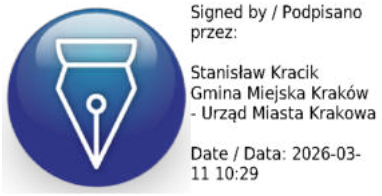
Ad 4.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Zabawa w Krakowie znajduje się w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód", do którego prace planistyczne zostały wszczęte na podstawie uchwały nr CII/2777/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. Trwa proces opiniowania i uzgodnień projektu planu miejscowego przez właściwe organy i instytucje. Aktualna wersja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Duchacka – Zachód", przekazana do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych 21 stycznia 2026 r. została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=227587.

Na dalszym etapie procedury, w II kwartale 2026 r., planowane jest wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, podczas którego każdy zainteresowany będzie mógł zapoznać się z treścią projektu planu miejscowego opublikowaną w BIP MK oraz wnieść uwagi do zaproponowanych w projekcie planu miejscowego rozwiązań planistycznych. Informacje na temat sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód" opublikowane zostały w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: www.bip.krakow.pl/?dok_id=162384.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa



Otrzymują:
1. Adresat
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. Aa