



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.113.2026

**Pan
Marek Sobieraj
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej budowy szkoły prywatnej Maple Bear w rejonie ulic Zielińskiego i Twardowskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 18 lutego 2026 r., uprzejmie informuję.

W Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku szkoły oraz przedszkola z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, c.o., energii elektrycznej, teletechnicznej, wraz z zewnętrznymi odcinkami wewnętrznych instalacji: energii elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego, zasilania bram, stacji ładowania samochodów elektrycznych, teletechnicznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, ze zbiornikiem na deszczówkę, kanalizacji tłuszczowej z separatorem, zabezpieczeniem istniejącej instalacji gazowej, oraz infrastrukturą komunikacyjną: dojściem i dojazdem wraz z zagospodarowaniem terenu, miejscami rekreacji, oraz likwidacją istniejącej budowli (szałas) i ogrodzenia na działkach nr 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 41/2, obr. 9, Podgórze, przy ul. Zielnej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.219.2025.JGA).

Na terenie wnioskowanej inwestycji obowiązują postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”, przyjętego uchwałą nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 4096). Plan ten obowiązuje od dnia 5 sierpnia 2014 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=62874.

Jak wynika z załącznika graficznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka – Twardowskiego” oraz treści rozdziału I uchwały, część terenu inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem:

- U.3 – tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi oraz
- ZP.1 – tereny zieleni, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzonej.

Zgodnie z § 22 ust. 1 przywołanego planu, tereny oznaczone symbolem U.3 stanowią tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, określa w § 3 pkt 6 definicję budynku użyteczności publicznej, która mieści w sobie budynki oświaty, nauki, oraz wychowania – do których zalicza się budynek o funkcji szkoły i przedszkola.

Ad 1.

Do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK (dalej: Wydział GK) nie wpłynął żaden wniosek ani też projekt dotyczący zmian w organizacji ruchu na przedmiotowych ulicach.

W dniu 9 grudnia 2025 r., w siedzibie tego Wydziału, odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli Rady Miasta Krakowa, Rady Dzielnicy VIII Dębniki, Mieszkańców, Zarządu Dróg Miasta Krakowa, którego tematem była obsługa komunikacyjna inwestycji kubaturowej (szkoły oraz przedszkola) przy ul. Zielnej oraz związane z tym rozwiązania drogowe obejmujące przebudowę układu drogowego.

Z uwagi na mały program inwestycji oraz jej realizację w oparciu o postanowienia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor nie był obowiązany do opracowania analizy wpływu jej realizacji na ruch drogowy. Dokonana została ocena parametrów istniejącego układu drogowego, który został uznany za niewystarczający i wymagający rozbudowy w zakresie prezentowanym na spotkaniu.

W efekcie dyskusji mającej miejsce w trakcie spotkania zmieniono aneksem nr 1 z dnia 20 stycznia 2026 r. umowę nr 65/B/ZDMK/2025 z dnia 1 lipca 2025 r. zawartą w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 320) o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej.

W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji zostało wypracowane nowe rozwiązanie zapewniające obsługę komunikacyjną planowanej szkoły bezpośrednio z ul. Zielińskiego z pasem wyłączenia bez połączenia z ul. Zielną. Powyższe rozwiązanie jest zgodne z wolą Mieszkańców, Radnych Dzielnicy i przedstawicieli Rady Miasta Krakowa uczestniczących w spotkaniu.

Biuro projektowe ARG Projektowanie Inwestycyjne sp. z o. o. w dniu 18 grudnia 2025 r. przesłało do Rady Dzielnicy skorygowane rozwiązania w ramach zadania pn. „*Rozbudowa ul. Zielińskiego wraz z przebudową ścieżki rowerowej i drogi dla pieszych i budową zjazdu z pasem wyłączenia oraz przebudowa ul. Zielnej w zakresie budowy miejsca do zawracania w Krakowie*”.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu uwzględniający inwestycję drogową określoną w ww. umowie obejmującą rozbudowę ulicy Zielińskiego wraz z przebudową ścieżki rowerowej i drogi dla pieszych i budową zjazdu z pasem wyłączenia oraz przebudową ulicy Zielnej w zakresie budowy miejsca do zawracania został uzgodniony pismem z dnia 27 stycznia 2026 r. (znak: ZD.461.1.861.2025).

Ad 2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” określa następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- budynki oświaty i nauki – 20 miejsc na auta na 100 zatrudnionych,
- budynki użyteczności publicznej – 10 miejsc na rowery na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Projekt zakłada zatrudnienie maksymalnie 50 osób – zaprojektowano 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

Projekt zakłada powierzchnię użytkową budynku wynoszącą 2165,94 m² – zaprojektowano 22 miejsca na rowery.

Miejsca postojowe zostały zaprojektowane jako naziemne, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zaprojektowana liczba miejsc postojowych dla aut i rowerów jest zgodna z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka – Twardowskiego”.

Ponadto zaprojektowany zespół miejsc postojowych zlokalizowany jest w odległościach od 5,28 m do 6,46 m od granicy działek budowlanych (wymagane jest min. 3 m) oraz ok. 9,5 m od okien najbliższych budynków mieszkalnych i ok. 15,5 m od okien szkoły (wymagane jest min. 7 m) – co jest zgodne z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

Ad 3.

Przedłożony projekt budowlany zawiera ekspertyzę przyrodniczą sporządzoną przez Biuro Opracowań Przyrodniczo-Środowiskowych „Puszczyk” s.c., Autor: inż. leśnictwa Paweł Wieczorek – ekspert ds. ochrony gatunkowej.

Z powyższej ekspertyzy wynika, że na terenie planowanej inwestycji nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt ani grzybów. Nie zachodzi zatem potrzeba uzyskania stosownej decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Przyrody na zniszczenie siedlisk chronionych gatunków.

Ponadto projekt uzyskał pozytywną opinię Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Ad 4.

Dla przedmiotowej inwestycji zostały przeprowadzone prace geologiczne w celu rozpoznania warunków gruntowo-wodnych w oparciu o „Projekt robót geologicznych dla rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich w rejonie projektowanej inwestycji pn. „Budowa budynku szkoły oraz przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 37/6; 37/7; 37/8; 37/9; 37/10; 41/2 oraz dz. nr 35/7; 37/1; 37/5; 41/1 obręb 0009 przy ul. Zielnej w Krakowie” - zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 września 2024 r. (znak: WS-10.6540.87.2024.AS).

Wyniki wykonanych prac geologicznych przedstawiono w Dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej warunki geologiczno-inżynierskie w rejonie projektowanej inwestycji, która została zatwierdzona decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2025 r. (znak: WS-10.6541.1.2025.AS).

Przedłożono również zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie do zgłoszenia wodnoprawnego z dnia 22 lipca 2024 r. dotyczącego odprowadzenia wód z wykopu budowlanego dla przedmiotowej inwestycji.

Ad 5.

Rada i Zarząd Dzielnicy VIII Dębniki w dniu 17 lipca 2025 r. zwróciła się pisemnie z wnioskiem o zorganizowanie spotkania w terenie z udziałem projektantów oraz przedstawicieli Zarządu Dróg Miasta Krakowa i Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK, celem omówienia zakresu inwestycji, planowanych rozwiązań i parametrów projektowanej infrastruktury oraz wyjaśnienia zgłaszanych wątpliwości.

Rada Dzielnicy VIII Dębniki po rozmowach z mieszkańcami podjęła uchwałę nr XXVIII/328/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie „projektu drogowego architektoniczno-budowlanego dla zadania pn. „Budowa skrzyżowania ul. Zielińskiego z ul. Zielną wraz z budową pasa wyłączenia i przebudową ścieżki rowerowej i drogi dla pieszych w Krakowie” wyrażając negatywną opinię dla planowanego układu drogowego i wnioskując do ZDMK o konsultacje kolejnej koncepcji układu drogowego oraz o konsultacje strony społecznej Miasta z inwestorem odnośnie do inwestycji, które mogłyby rekompensować dodatkowy ruch w nowym układzie komunikacyjnym.

W związku z licznymi prośbami mieszkańców w sprawie planowanej inwestycji, Rada Dzielnicy VIII Dębniki podjęła uchwałę nr XXIX/329/2026 z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie inwestycji pn. „Budowa budynku szkoły oraz przedszkola z instalacjami wewnętrznymi na działkach nr 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 41/2 obr. 9 Podgórze przy ulicy Zielnej w Krakowie”.

Uchwała dotyczyła skierowania do Prezydenta Miasta Krakowa wniosku o podjęcie działań w celu przeprowadzenia konsultacji społecznych w zakresie postępowania dotyczącego wydania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. W odpowiedzi na ww. uchwałę Rada Dzielnicy VIII Dębniki została poinformowana, że przeprowadzenie konsultacji społecznych nie jest przewidziane (pismo z dnia 4 lutego 2026 r. znak: AU-09.670.92.2026.BTA).

Przepisy prawa stanowiące podstawę działania organów administracji architektoniczno-budowlanej, nie przewidują konsultacji społecznych oraz współdecydowania przez społeczeństwo przed wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o ile w ramach takiego postępowania nie zachodzi konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę określony został w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, zgodnie z którym, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Rada Dzielnicy VIII Dębniki w dalszym ciągu podtrzymuje stanowisko w sprawie spotkania konsultacyjno-informacyjnego z przedstawicielami właściwych jednostek miejskich, inwestorem oraz mieszkańcami dotyczącego planowanej zabudowy.

Rada Dzielnicy VIII Dębniki otrzymała propozycję terminu spotkania w dniu 6 marca 2026 r.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
6. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
7. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
8. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
9. Wydział ds. Dzielnic Miasta Krakowa
10. Biuletyn Informacji Publicznej
11. Aa