



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.377.2026

Kraków, 26 czerwca 2026 r.

**Pan
Marek Sobieraj
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Obszar Usług Publicznych”, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 17 czerwca 2026 r., uprzejmie informuję.

W nawiązaniu do informacji przekazanych Panu przez właścicielkę nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Obszar Usług Publicznych”, oznaczonej w planie symbolem 1ZP, informuję, że w przedmiotowej sprawie były dotychczas prowadzone następujące postępowania:

Decyzją nr 214/6740.2/2019 z 1 marca 2019 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych pn. *„Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne z przebudową wewnętrznych instalacji wod-kan., c.o., gazowej, elektrycznej, ogrodzenia oraz budową miejsca postojowego na działkach nr 97/3, 97/4 obr. 73 Podgórze, przy ul. Benedyktyńskiej 2 w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.2.1515.2018.JGA). Decyzja ta stała się ostateczna 29 marca 2019 r.

W uzasadnieniu powyższej decyzji o pozwoleniu na budowę wskazano m.in., że obszar zamierzenia inwestycyjnego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tyniec - Osiedle” przyjętego uchwałą nr LXIII/898/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2012 r. i obowiązującego od 8 lutego 2013 r. Przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny znajduje się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W dniu 16 kwietnia 2025 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z układem komunikacji wewnętrznej, na działce nr 97/3, obręb 73, Podgórze, przy ul. Benedyktyńskiej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.72.2025.JGA).

Braki formalne wniosku zostały uzupełnione w dniu 9 maja 2025 r.

Po przeanalizowaniu wniosku i dołączonych do niego dokumentów wraz z projektem budowlanym, postanowieniem z 28 maja 2025 r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym oraz dostarczenia niezbędnych dokumentów - w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Przychylając się do wniosku inwestora, postanowieniem z 16 czerwca 2025 r. zmieniono termin wykonania postanowienia z 28 maja 2025 r. – do 31 lipca 2025 r.

Przychylając się do wniosku inwestora z dnia 1 lipca 2025 r., przedmiotowe postępowanie zostało zawieszono postanowieniem z 2 lipca 2025 r.

W dniu 1 grudnia 2025 r. inwestor - reprezentowany przez pełnomocnika - wniósł pisemną prośbę o podjęcie postępowania oraz o wycofanie wniosku w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na cyt. „(...) złożony nowy wniosek o pozwolenie na budowę znacząco korygujący przedmiotową inwestycję”.

Wobec powyższego decyzją nr 1087/6740.1/2025 z dnia 3 grudnia 2025 r. umorzono postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z układem komunikacji wewnętrznej, na działce nr 97/3 obr. 73 Podgórze, przy ul. Benedyktyńskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.72.2025.JGA).

Decyzja ta stała się ostateczna 13 stycznia 2026 r.

Na wniosek z 25 listopada 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z instalacjami zewnętrznymi: elektryczną, gazową, kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanego na działce nr 97/3 obr. 73 Podgórze przy ul. Benedyktyńskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.284.2025.KST).

Pismem z 27 listopada 2025 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku, a następnie pismem z 12 grudnia 2025 r. przedłużono termin do ich uzupełnienia do 17 grudnia 2025 r.

Po przeanalizowaniu wniosku i dołączonych do niego dokumentów wraz z projektem budowlanym, postanowieniem z 18 grudnia 2025 r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie zagospodarowania terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym oraz dostarczenia niezbędnych dokumentów, w terminie 28 dni od dnia doręczenia postanowienia, wskazując m.in., że:

- w związku z art. 6 ustawy *Prawo budowlane* oraz faktem, że teren objęty przedmiotowym wnioskiem znajdował się uprzednio w liniach rozgraniczających inwestycję zatwierdzoną decyzją pozwolenia na budowę nr 214/6740.2/2019 z 1 marca 2019 r. (znak: AU-01-5.6740.2.1515.2018.JGA), gdzie jak wynika z projektu zagospodarowania terenu stanowił on powierzchnię biologicznie czynną, należy wyjaśnić, czy stopień zagospodarowania tego samego terenu biologicznie czynnego związanego z kolejnym obiektem budowlanym, umożliwia zachowanie procentu powierzchni działki urządzonej jako powierzchni terenu biologicznie czynnego inwestycji zatwierdzonej decyzją nr 214/6740.2/2019 z 1 marca 2019 r. (znak: AU01-5.6740.2.1515.2018.JGA) wynikającego z ustaleń obowiązującego mpzp obszaru „Tyniec – Osiedle”;
- opis projektu zagospodarowania terenu należy uzupełnić o bilans powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu zatwierdzonego decyzją nr 214/6740.2/2019 z 1 marca 2019 r. (znak: AU-01-5.6740.2.1515.2018.JGA), po wprowadzeniu planowanej zabudowy;
- należy wykazać zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami mpzp obszaru „Tyniec - Osiedle” w zakresie § 13, ust. 4, pkt 7 dotyczącego wskaźnika powierzchni zainwestowanej.

Przychylając się do wniosku inwestora termin wykonania powyższego postanowienia z 18 grudnia 2025 r. został zmieniony postanowieniem z 15 stycznia 2026 r. - do 2 marca 2026 r.

Postanowieniem z 2 marca 2026 r. przedmiotowe postępowanie zostało zawieszono na wniosek inwestora.

Postępowanie znak AU-01-5.6740.1.284.2025.KST pozostaje zawieszona. Pełnomocnik inwestora złożył 11 maja 2026 r. częściowe uzupełnienia, bez podjęcia postępowania administracyjnego.

Obecnie na terenie nieruchomości nr 97/3 obr. 73 Podgórze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec - obszar usług publicznych”, symbolika przeznaczenia 1ZP – teren zieleni urządzonej (uchwała nr XLVIII/1045/26 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec - obszar usług publicznych”).

Wraz z wejściem w życie ww. planu utracił moc obowiązywania w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”.

Ad 1.

Uchwałą nr 106/233/2026 z dnia 4 maja 2026 r. Zarząd Dzielnicy VIII Dębniki zawnioskował do Prezydenta Miasta Krakowa o podjęcie działań mających na celu wykup na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działki nr 97/3 obr. 73 Podgórze i przeznaczenie jej zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – obszar usług publicznych” na teren zieleni urządzonej.

Mając powyższe na względzie w Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa zainicjowane zostało postępowanie wyjaśniające w sprawie pozyskania do zasobu gminnego działki nr 97/3 obr. 73 Podgórze. W toku prowadzonego postępowania wystąpiono do merytorycznych wydziałów i miejskich jednostek organizacyjnych, od opinii których uzależniona jest możliwość pozyskania do zasobu gminnego wskazanej w uchwale działki ewidencyjnej. Obecnie Wydział Skarbu Miasta oczekuje na stanowiska w tej sprawie.

Ad 2.

Dotychczas nie wpłynął do Wydziału Planowania Przestrzennego wniosek o zapłatę odszkodowania w rozumieniu art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w stosunku do działki ewidencyjnej nr 97/3, obręb 73 Podgórze.

W planie finansowym Wydziału Planowania Przestrzennego nie są zabezpieczane środki na wypłatę ewentualnego odszkodowania, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i zostałyby wniesiony pozew przeciwko Gminie Miejskiej Kraków. Dotyczy to wyłącznie odszkodowań związanych z roszczeniami kierowanymi przeciwko Gminie na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wyłącznie w zakresie dotyczącym skutków prawnych wejścia w życie planu miejscowego obszaru „Tyniec – obszar usług publicznych”.

Ad 3.

Zagospodarowanie wskazanego terenu 1ZP zgodnie z wnioskiem będzie możliwe po wykonaniu w pierwszej kolejności analizy, czy jego powierzchnia oraz zabudowa na działkach sąsiednich pozwolą na realizację placu zabaw spełniającego potrzeby przedszkola samorządowego z zachowaniem wszelkich wymaganych przepisami odległości oraz po pozyskaniu wskazanych działek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków i zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie Miasta Krakowa na ten cel.

Ad 4.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 326/2 obręb 73 jednostka ewidencyjna Podgórze na mocy decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr GS-02.6844.25.2024.AS3 z 26 września 2024 r. pozostaje w trwałym zarządzie na czas nieoznaczony Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 22 z siedzibą w Krakowie przy ul. Bolesława Śmiałego 6 z przeznaczeniem na realizację zadań wychowawczo-oświatowych.

Na dzień wydania ww. decyzji przedmiotowa działka objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tynec - Osiedle” przyjętym uchwałą nr LXIII/898/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2012 r., zgodnie z którym znajdowała się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP5 – tereny usług publicznych i stanowiła plac zabaw dla dzieci.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony albo na skutek wydania decyzji właściwego organu (Prezydenta Miasta Krakowa) o jego wygaśnięciu. Właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia m.in. że: przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym uległo zmianie, która nie pozwala na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a jednostka organizacyjna nie ma możliwości zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości; nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Dodatkowo na podstawie art. 47 ww. ustawy Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 22 może zgłosić Prezydentowi Miasta Krakowa wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się zbędna dla jednostki. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych UMK prowadzącego nadzór nad placówkami oświatowymi.

Mając na uwadze powyższe regulacje, po przeniesieniu placu zabaw, powinna zostać wydana decyzja o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Zespołowi Szkolno - Przedszkolnemu nr 22, co stanowi podstawę do podjęcia działań związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zarząd Dróg Miasta Krakowa podjął analizy dotyczące realizacji parkingu na działce numer 326/2 obręb 73 Podgórze, jednak aktualnie zadanie o takim zakresie nie jest realizowane przez ZDMK. W przypadku wprowadzenia zadania do dokumentów finansowych Gminy Miejskiej Kraków, Zarząd Dróg Miasta Krakowa przystąpi do opracowania dokumentacji projektowej.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Miejskie Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie
5. Wydział Skarbu Miasta
6. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. Aa