



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.518.2026

Kraków, 24 sierpnia 2026 r.

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom” oraz inwestycji przy ul. Sarego,, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 14 sierpnia 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 3 października 2025 r., sygn. akt. [REDACTED], stwierdzający częściową nieważność uchwały nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom”, jest nieprawomocny.

Ad 2.

Od wyroku sądu I instancji ([REDACTED]) skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego złożyła spółka prawa handlowego będąca właścicielem nieruchomości, która prawomocnym postanowieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 9 stycznia 2026 r., sygn. akt. [REDACTED] została dopuszczona do udziału w postępowaniu.

Obecnie skarga kasacyjna spółki oczekuje na rozpatrzenie przez Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprawa w sądzie II instancji prowadzona jest pod sygnaturą [REDACTED].

Ad 3.

Gmina Miejska Kraków nie złożyła skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 3 października 2025 r., sygn. akt. [REDACTED].

Ad 4 i 5.

Obszar obejmujący budowę tylnej oficyny mieszkalnej na zielonym wnętrzu historycznego kwartału zabudowy na działkach nr [REDACTED] bręb 3 Śródmieście, położony

jest w granicach układu urbanistycznego Kazimierz w obrębie tzw. „Nowego Miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, który został wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji z 18 lipca 2011 r. nr A-1273/M. Zgodnie z porozumieniem pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2010 r. w sprawie *powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* na tym obszarze ochronę konserwatorską sprawuje Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

W dniu 27 września 2024 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr 415/6740.2/2024 odmawiająca udzielenia pozwolenia na rozbiórkę stalowej wiaty garażowej i betonowej nawierzchni dojazdu do wiaty, murku oporowego i instalacji wewnętrznej kanalizacji oraz odmawiająca zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego (kamienica) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, C.O., chłodzenia, elektryczną i teletechniczną oraz budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego tylnego (oficyna) z garażami wbudowanymi, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, C.O., chłodzenia, elektryczną i teletechniczną, oraz odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych dla obydwu budynków: oświetlenia zewnętrznego, wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej wraz z retencją, ze zjazdem z drogi publicznej, dojazdem, z terenem utwardzonym, dojazdami, terenem zielonym, stanowiskami postojowymi dla rowerów, małą architekturą, podzielne na dwa etapy realizacyjne”* przy [REDAKTOWANE] (sygn. sprawy: AU-01-2.6740.2.107.2024.SLE).

W związku z wniesionym odwołaniem od ww. decyzji przez inwestora oraz w związku z wycofaniem przez niego wniosku o wydanie pozwolenia na rozbiórkę i pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, Wojewoda Małopolski decyzją z 17 kwietnia 2025 r. (znak WI-I.7840.3.45.2024.SA) uchylił zaskarżoną decyzję organu I instancji w całości i orzekł o umorzeniu postępowania w sprawie rozbiórki i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia inwestorowi pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji.

Postanowieniem z 10 kwietnia 2025 r., po rozpoznaniu wniosku inwestora z 7 października 2024 r. (uzupełnionego 28 listopada 2024 r.), Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na odstąpienie od przepisów § 54 ust. 2, § 97 ust. 1 i 2, § 193 ust. 2 i 2a, § 194 ust. 1 i 2, § 197 ust. 1, § 298 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie polegające na wykonaniu projektowanej przebudowy frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ze zmianą sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie garderoby i pomieszczenie rekreacyjne, zmianę sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego na parterze na pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych oraz włączenie części lokalu mieszkalnego do lokalu usługowego oraz zmianę sposobu użytkowania piwnicy na komórki lokatorskie, pomieszczenie techniczne oraz rowerownię, zlokalizowanego na działce budowlanej nr ew. [REDAKTOWANE] obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście, przy ul. Sarego w Krakowie, z niespełnieniem wymagań wynikających z ww. przepisów w zakresie:

- niewyposażenia budynku w windę obsługującą kondygnację podziemną oraz poddasze użytkowe oraz niezapewnienia jej dojazdu z poziomu terenu,
- niewyposażenia budynku w dźwig przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych,
- niewyposażenia budynku w windę o wymiarach 1,10 m szerokości i 1,40 m długości z poręczą na wysokości 0,90 m,
- niewyposażenia budynku w dźwig dostępny z każdej kondygnacji użytkowej,
- niezapewnienia różnicy poziomów podłogi kabiny dźwigu, zatrzymującego się na kondygnacji użytkowej, i posadzki tej kondygnacji przy wyjściu z dźwigu nie większej niż 0,02 m,
- niezapewnienia w budynku nieprzenoszenia się drgań zespołów napędowych dźwigu na konstrukcję budynku,
- niezapewnienia w budynku balustrady o minimalnej wysokości 1,10 m oraz maksymalnych prześwitach 0,12 m,
- niezapewnienia na kondygnacji podziemnej budynku wysokości pomieszczeń wynoszącej 2,00 m,
- niezapewnienia na kondygnacji podziemnej wysokości drzwi i przejść pod przewodami instalacyjnymi wynoszącej 1,90 m (sygn. sprawy: AU-01-2.6740.6.21.2024.ANI).

W dniu 27 czerwca 2025 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta Krakowa Nr 365/6740.2/2025 zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na roboty budowlane dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Przebudowa frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmująca zmianę sposobu użytkowania: strychu na pomieszczenie garderoby i pomieszczenie rekreacyjne, części lokalu mieszkalnego na parterze na pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych oraz włączenie części lokalu mieszkalnego do lokalu usługowego: piwnicy na komórki lokatorskie, pomieszczenie techniczne mpec oraz rowerownię, z modernizacją instalacji wewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, c.o., elektrycznej i teletechnicznej przy [REDAKTOWANE] w Krakowie”, zlokalizowanego na działce nr [REDAKTOWANE] obr. 3 Śródmieście (sygn. sprawy: AU-01-2.6740.2.125.2025.EPI).*

Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 15 lipca 2025 r.

Dla przedmiotowej inwestycji Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał 2 kwietnia 2025 r. pozwolenie konserwatorskie nr ZN-I.5142.44.2025.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK, w sprawie zakończonej wydaniem decyzji pozwolenia na budowę nr 365/6740.2/2025 z 27 czerwca 2025 r., prowadzone jest postępowanie wznowieniowe, które wszczęte zostało postanowieniem z 11 sierpnia 2026 r. Przestankę wznowienia postępowania stanowi art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, tj. brak udziału strony w postępowaniu bez własnej winy (sygn. sprawy: AU-09.6740.8.9.2026.ATY).

Postanowieniem z 21 stycznia 2026 r., po rozpoznaniu wniosku inwestora z 10 października 2025 r., Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na odstąpienie od przepisów § 14 ust. 3 i § 16 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, umożliwiające: zastosowanie dojścia i dojazdu o szerokości min. 2.69 m, na działce budowlanej nr [REDAKTOWANE] obr. 3 Śródmieście, przy [REDAKTOWANE] w Krakowie, do projektowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej nr [REDAKTOWANE] obr. 3

Śródmieście, przy [REDAKTOWANE] w Krakowie z brakiem zapewnienia dojścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostępu do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać pod warunkiem pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków (sygn. sprawy: AU-01-8.6740.6.44.2025.EKO).

W dniu 29 lipca 2026 r. wydana została decyzja nr 645/6740.1/2026 udzielająca pozwolenia na rozbiórkę stalowej wiaty garażowej, betonowej powierzchni utwardzonej i muru oporowego oraz fragmentów instalacji kanalizacji opadowej na dz. nr [REDAKTOWANE] obr. 3 Śródmieście oraz zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego tylnego (oficyna) z garażami wbudowanymi, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i opadowej, c.o., chłodzenia, elektryczną i teletechniczną oraz odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: oświetlenia zewnętrznego, wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, z dojazdem pośrednim przez istniejący zjazd z ulicy i istniejącą sieć przejazdową w budynku frontowym, z dojściem, ze stanowiskami postojowymi dla rowerów, małą architekturą na dz. nr [REDAKTOWANE] obr. 3 Śródmieście”.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwoleniem nr ZN.5142.150.2024 z 2 kwietnia 2025 r. (znak: ZN.5142.150.2024.BS) zezwolił wnioskodawcy na prowadzenie na działkach nr [REDAKTOWANE] obr. 3 Śródmieście robót budowlanych objętych wnioskiem. Inwestycja jest zlokalizowana na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „Nowego Miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A-1273/M.

Ponadto Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwoleniem nr ZN-III.5146.165.2024 z 15 maja 2024 r. (znak: ZN-III.5146.165.2024.ATD) zezwolił inwestorowi na usunięcie 2 sztuk robinii akacyjowej, jabłoni domowej, śliwy ałycza, leszczyny pospolitej z terenu inwestycji.

Od decyzji pozwolenia na budowę nr 645/6740.1/2026 z 29 lipca 2026 r. zostało wniesione odwołanie, które wraz z aktami sprawy zostało przekazane do Wojewody Małopolskiego.

Ad 6.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sporządzanym Planie Ogólnym Miasta Krakowa zostaną określone strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, ochrona zielonych wnętrz kwartałów przed zabudową odbywać się będzie poprzez określenie, w ramach przyporządkowania obszaru do określonej strefy planistycznej, podstawowych parametrów zabudowy, takich jak: wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wraz z projektem planu ogólnego zostanie sporządzone jego uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, które będzie zawierało informacje na temat przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia

uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, włączając również uwarunkowania kulturowe i zabytkowe (art. 13h ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Ponadto należy zwrócić uwagę, że ochrona konserwatorska wynikająca z wpisu nieruchomości do rejestru zabytków wymaga od inwestora uzyskania stosownego zezwolenia konserwatorskiego na realizację robót budowlanych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuro Architekta Miasta
5. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
6. Zespół Radców Prawnych
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. aa