



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.481.2026

Kraków, 31 lipca 2026 r.

**Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wyjaśnienia okoliczności wydania decyzji o warunkach zabudowy nr 213/6730.2/2026 dla inwestycji przy ul. Strzelców/Powstańców w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 23 lipca 2026 r., uprzejmie informuję.

Wskazana decyzja ustalająca warunki zabudowy, wydana 15 czerwca 2026 r., zakończyła postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr 814/2 obr. 22 Śródmieście przy ul. Strzelców/Powstańców w Krakowie”* prowadzone pod sygnaturą AU-02-3.6730.2.240.2025.KCZ, wszczęte 24 października 2025 r.

Odnosząc się do pytań szczegółowych, uprzejmie informuję.

Ad 1.

Nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji, tj. działka nr 814/2 obręb 22 Śródmieście aktualnie nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani też dla jej terenu Prezydent Miasta Krakowa aktualnie nie prowadzi prac nad sporządzeniem planu miejscowego. W związku z tym, stosownie do przepisu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, cyt.:

Art. 4. 2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;*
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.*

Respektując powyższe, w sytuacji braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie warunków zabudowy następuje na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następne ww. ustawy. Na gruncie aktualnie obowiązującej ustawy, ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej jest wyjątkiem od zasady, jaką powinno być ich określenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Okoliczność, że *via facti* tak się nie dzieje, wynika nie tyle z uwarunkowań prawnych, ile stanowi efekt przyjęcia pewnej, określonej polityki postępowania. To jednak samo

z siebie nie niweczy głównych założeń ustawy, która w takich razach zakazuje wprowadzania jakichkolwiek rewolucyjnych zmian oraz lokowania zabudowy, która godziłaby w zastany stan rzeczy. Potwierdzeniem tego jest przepis art. 61 ust. 1 pkt. 1 przywołanej ustawy statuującej zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, która - najkrócej rzecz ujmując - uzależnia zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są przy tym faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna bowiem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Tryb podejmowania i wymagania dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, określone ww. ustawą oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* są skomplikowane i sformalizowane. Taki jednak ich charakter ma głębokie uzasadnienie: dokładana i systematyczna realizacja wszystkich tych wymagań ma zapobiec powstawaniu substancji odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego. Zasadniczo bowiem decyzje o wprowadzeniu odmienności, o przebudowie istniejącego ładu architektoniczno-urbanistycznego, o określonym przeznaczeniu danego obszaru itp., podejmowane są w ramach planowania przestrzennego.

W przedmiotowej sprawie, w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej stwierdzono, że zarówno rodzaj zabudowy, jak również jej parametry stanowią kontynuację występujących na działkach sąsiednich parametrów zabudowy, tj.:

- w sąsiedztwie występuje zarówno zabudowa o funkcji: mieszkaniowej (działka nr 16), jak również mieszkaniowej z usługami w parterze (dz. nr 814/6) dostępna z tych samych dróg publicznych.
- zbliżone do wnioskowanych wielkości intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy występują na działce przylegającej do terenu inwestycji, tj. na działce nr 814/6 obr. 22 Śródmieście.

Mając na uwadze wskazane powyżej działki zabudowane obiektami o funkcji oraz parametrach zbliżonych do wnioskowanych, w myśl obowiązujących przepisów właściwe stało się stwierdzenie, że istnieją przesłanki urbanistyczne i przestrzenne do dopuszczenia na działce nr 814/2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a wnioskowane zamierzenie inwestycyjne uznać należy za zgodne z zasadą dobrego sąsiedztwa.

Ad 2.

Dla terenu wskazanej nieruchomości obowiązuje - nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 r., w myśl art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w *sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”*. Zgodnie z wytycznymi tego dokumentu, nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji w całości znajduje się w terenie oznaczonym symbolem U - tj. tereny usług, o dwóch następujących funkcjach:

1. Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.
2. Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Nadmieniam, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie może stanowić podstawy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy. Studium jest aktem planowania przestrzennego poprzedzającym uchwalenie planu miejscowego. Postanowienia studium dotyczące polityki przestrzennej gminy, mają charakter „aktu kierownictwa wewnętrznego” samorządu gminy i zobowiązują organy samorządu gminnego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jako akt prawa miejscowego, stanowiący prawo powszechnie obowiązujące, może stanowić podstawę do uzyskania bezpośrednio na jej podstawie decyzji zezwalającej na budowę.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, w ramach przyjętego przez ustawodawcę w aktualnie obowiązujących przepisach mechanizmu ustalania warunków zabudowy, zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące podstawę do wprowadzenia lokalnego porządku planistycznego nie mają jakiegokolwiek znaczenia w procedurze wydawania decyzji lokalizacyjnych. Studium nie ma mocy prawnej aktu powszechnie obowiązującego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (por. wyroki NSA: z 30 października 2008 r., II OSK 1294/07; z 15 września 2016 r., II OSK 3075/14; z 29 września 2016 r., II OSK 2576/14). Treść studium to nie przepisy odrębne, jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. wyrok NSA z 18 grudnia 2019 r., II OSK 346/18). Organ nie ma zatem kompetencji do oceny, czy inwestycja pozostaje w zgodzie lub sprzeczności ze studium. Z art. 9 ust. 4 ww. ustawy jednoznacznie wynika, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, nie przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast mając na uwadze, że zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa się na podstawie istniejącej na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku. Istniejące w sąsiedztwie obiekty o funkcji handlowej i usługowej nie miały więc wpływu na wynik postępowania oraz ustalone warunki realizacji.

Ad 3.

Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie pierwszym etapem realizacji inwestycji i służy m.in. temu, aby wnioskodawca uzyskał informację, czy planowane przez niego zamierzenie inwestycyjne jest dopuszczalne na terenie, na którym ma zamiar je zrealizować. Decyzja o warunkach zabudowy zawiera tylko pewne ogólne ramy przyszłej inwestycji, która ulega konkretyzacji dopiero na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Decyzji ustalającej warunki zabudowy w żadnym wypadku nie należy rozumieć jako formy administracyjnego zatwierdzenia koncepcji zagospodarowania działki dołączonej do wniosku. Uzyskanie warunków zabudowy nie zawsze oznacza, że dojdzie do

realizacji planowanej inwestycji, gdyż decyzja ta po pierwsze nie zawiera nakazu realizacji zamierzenia, jak też nie uprawnia inwestora do realizacji zamierzenia budowlanego, która to realizacja możliwa byłaby dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę wydawanego w odrębnym postępowaniu.

Istotą decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest określenie, że we wskazanym terenie lokalizacja danego rodzaju zabudowy stanowić będzie kontynuację lub uzupełnienie stanu istniejącego pod warunkiem zachowania wymagań określanych tą decyzją. W konsekwencji, wydając decyzję organ nie przesądza o usytuowaniu obiektu w określonym ściśle na planie realizacyjnym miejscu, w tym nie przesądza o dopuszczalności realizacji inwestycji z uwagi na jej odległość od już istniejących obiektów. Wymagania te pozostają w związku nie z technicznymi aspektami procesu budowlanego, lecz z ładem przestrzennym. Wszelkie zagadnienia w tym względzie są rozstrzygane w postępowaniu o pozwolenie na budowę i organ administracji wydający pozwolenie na budowę ocenia, czy planowana inwestycja, z uwagi na przepisy normujące odległość między obiektami budowlanymi, może być wzniesiona w miejscu wskazanym przez inwestora w planie zagospodarowania działki.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że ustalenie najmniejszej odległości projektowanego budynku od elewacji, okien i balkonów istniejących budynków mieszkalnych możliwe będzie dopiero na podstawie sporządzonego projektu budowlanego, natomiast najmniejszej rzeczywistej odległości dopiero po realizacji zamierzenia inwestycyjnego, dla którego ustalono warunki zabudowy przywołaną decyzją.

Ad 4.

Kwestie związane zacienianiem i przesłanianiem budynku w wyniku zabudowy działki sąsiedniej, w tym szczegółowe analizy nasłoneczniania, podobnie jak zagadnienia związane z bezpieczeństwem pożarowym, jak również ochrony prywatności nie są przesłankami orzekania przez organy administracji w przedmiocie warunków zabudowy. Kwestie dostępu światła do zabudowań sąsiednich, z punktu widzenia minimalnych wymagań określonych normatywnie warunkami technicznymi dla budynków, są badane na etapie odrębnego postępowania administracyjnego związanego z uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę.

Skoro ustawodawca zdecydował się na rozdzielenie w postępowaniu administracyjnym dwu faz procesu inwestycyjnego, niedopuszczalne byłoby przyjęcie założenia, że przedmiotem badania zarówno w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę byłyby te same okoliczności. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku do sygn. akt NSA II OSK 1048/15 z dnia 17 stycznia 2017 r., za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należy zarzuty związane z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu, czy też naruszenie warunków gruntowych, a także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Kwestie te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze powyższe informuję, że przed wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy nie przeprowadzono szczegółowej analizy nasłonecznienia, zacienienia, przesłaniania, ochrony prywatności oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z uwagi na brak podstaw prawnych do takiego działania.

Ad 5.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonawczymi linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Sporządzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że w przedmiotowej sprawie

linię zabudowy należy wyznaczyć, jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej nr 814/6 obr. 22 Śródmieście - od strony ul. Powstańców - w odległości 9 m od granicy działki drogowej oraz jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej nr 814/7 obr. 22 Śródmieście - od strony zajezdni autobusowej - w odległości 15 m od granic działek drogowych nr 681/88 i 681/15 obr. 22 Śródmieście. Od strony ul. Strzelców za zasadne uznano wyznaczenie linii zabudowy w odległości 5 m zgodnie z wnioskiem oraz w nawiązaniu do odległości zabudowy mieszkaniowej na działce nr 814/6 obr. 22 Śródmieście od granicy terenu inwestycji.

Ad 6.

W toku postępowania przeanalizowano wpływ inwestycji na strefę ochrony korytarzy transportowych Miasta. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne uzyskało pozytywną opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK z dnia 20 lutego 2026 r. – w zakresie ewentualnej kolizji z planowaną ul. Iwaszki, w której wskazano, iż cyt. „zakres rozwiązania koncepcyjnego dla zadania nr ZDMK/ST7.9/06 Budowa ul. Iwaszki, za realizację którego odpowiada Zarząd Dróg Miasta Krakowa, został zmieniony/ograniczony w stosunku do pierwotnych założeń. Mając powyższe na uwadze, obszar objęty wnioskiem znajduje się poza liniami rozgraniczającymi planowanej inwestycji drogowej, a projektowana zabudowa kubaturowa nie stanowi kolizji z rezerwą terenową, przewidzianą na realizację ww. zadania”. Ponadto ww. inwestycja uzyskała 10 marca 2026 r. pozytywne stanowisko Zarządu Dróg Miasta Krakowa w zakresie obsługi komunikacyjnej. W piśmie ZDMK wskazano, że w odniesieniu do budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr 814/2 obr. 22 Śródmieście przy ul. Strzelców/Powstańców w Krakowie (postępowanie AU-02-3.6730.2.240.2025.KCZ), obiekty budowlane należy lokalizować w odległości zgodnej z art. 43 pkt 1, 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (ul. Strzelców i ul. Powstańców są drogami kategorii powiatowej).

Ad 7.

Opinie Rad Dzielnic pozyskiwane w trakcie postępowań o ustalenie warunków zabudowy nie są opiniami wymaganymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kwestię współpracy pomiędzy Radami Dzielnic, a Wydziałem Architektury i Urbanistyki UMK prowadzącym ww. postępowanie reguluje zarządzenie nr 2731/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 października 2020r. w sprawie występowania do Rad Dzielnic Miasta Krakowa o wydanie opinii wewnętrznych dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/. Rady Dzielnic pełnią funkcje opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Do negatywnego stanowiska Rady Dzielnic III Prądnik Czerwony odniesiono się jednakże w treści uzasadnienia decyzji, cyt. „Odnosząc się do podniesionych kwestii w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż Prezydent Miasta Krakowa, jako organ administracji publicznej działa w oparciu i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jak wynika z przyjętych przez ustawodawcę regulacji, co do zasady, planowane inwestycje muszą być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w sytuacji braku planu - przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien uzyskać decyzję lokalizacyjną (np. decyzję o warunkach zabudowy). Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji zarówno

w sprawie warunków zabudowy, jak i pozwolenia na budowę. Do czasu wejścia w życie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta Krakowa ma więc obowiązek wydawania stosownych decyzji w przedmiocie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym należy wyjaśnić, iż teren przedmiotowej inwestycji obecnie nie jest objęty żadnym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku - braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rodzaj zabudowy determinuje określona w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada dobrego sąsiedztwa, która - najkrócej rzecz ujmując - uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są przy tym faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna bowiem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, iż określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem wykonawczym z dnia 26 sierpnia 2003 r. sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego są skomplikowane i sformalizowane. Taki ich charakter określony przez ustawodawcę ma zapobiec powstawaniu substancji odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego. Należy jednak w tym miejscu zauważyć, iż w wielu lokalizacjach dokładna i systematyczna realizacja wszystkich wymagań określonych obowiązującymi przepisami w sprawie ustalania warunków zabudowy prowadzi do wydania decyzji kończącej postępowanie, która choć jest zgodna z obowiązującymi przepisami nie musi odpowiadać indywidualnym poglądom i ocenie ładu urbanistycznego osób biorących udział w postępowaniu, w tym również pracowników organu podejmujących czynności w sprawie. W toku postępowania w sprawie wydania decyzji w ustaleniu warunków zabudowy organ nie prowadzi działań planistycznych, a wydana decyzja nie musi i często nie odpowiada przyjętej przez gminę polityce przestrzennej w zakresie wykorzystania przestrzeni. Decyzje te równie często nie spełniają oczekiwań inwestorów chcących realizować zabudowę o standardach urbanistycznych odbiegających od występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji. W kontekście zgłoszonych zastrzeżeń, za poglądem orzecznictwa wyrażonym na przykład w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2019r., do sygn. akt II OSK 346/18, wyjaśnienia wymaga, iż cyt. „[...] studium nie jest aktem prawa miejscowego, to nie stanowi przepisów odrębnych w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. co skutkuje tym, że jego ustalenia nie stanowią podstawy do wydania decyzji odmownej o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Dopiero uchwalenie dla danego terenu planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy powodują jej wygaśnięcie o ile wcześniej nie zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę [...]”. Należy w tym miejscu także zwrócić uwagę na fakt, iż ustawodawca wprowadzając przepis prawa określający ramy dopuszczalności wygaszenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wprost uwzględnił możliwość niezgodności jej ustaleń z obowiązującym studium, na co jednoznacznie wskazuje art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1589). Warunki ustalone w oparciu o wyniki

przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji. Należy w tym miejscu podkreślić, iż zarówno przeprowadzając, analizę, jak również formułując na jej podstawie wyniki, a w konsekwencji warunki realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego organ uwzględnił całość wnioskowanych robót budowlanych, ich specyfikę jak również uwarunkowania przestrzenne wynikające z lokalizacji. W toku postępowania przeanalizowano cechy charakterystyczne wszystkich obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym, wskazując elementy kształtujące ład przestrzenny i parametry, które powinny być kontynuowane. Wyznaczone warunki realizacji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego zostały ustalone w sposób optymalnie jednoznaczny co znajduje uzasadnienie w treści sporządzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż decyzja ustalająca warunki zabudowy w żadnym wypadku nie należy rozumieć jako formy administracyjnego zatwierdzenia koncepcji zagospodarowania działki, dołączonej do wniosku. W odniesieniu do uwag dot. kwestii korytarzy transportowych informuje się, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne uzyskało pozytywną opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK z dnia 20.02.2026r. – w zakresie ew. kolizji z planowaną ul. Iwaszki, w której wskazano iż cyt. „zakres rozwiązania koncepcyjnego dla zadania nr ZDMK/ST7.9/06 Budowa ul. Iwaszki, za realizację którego odpowiada Zarząd Dróg Miasta Krakowa, został zmieniony/ograniczony w stosunku do pierwotnych założeń. Mając powyższe na uwadze, obszar objęty wnioskiem znajduje się poza liniami rozgraniczającymi planowanej inwestycji drogowej, a projektowana zabudowa kubaturowa nie stanowi kolizji z rezerwą terenową, przewidzianą na realizację ww. zadania. Ponadto, przedmiotowa inwestycja, w zakresie obsługi komunikacyjnej uzyskała pozytywne stanowisko Zarządu Dróg Miasta Krakowa - miejskiej jednostki organizacyjnej wykonującej m.in. zadania Prezydenta Miasta Krakowa jako zarządcy dróg publicznych, z dnia 10.03.2026 r. znak RW.460.1.117.2026 (RW.460.1.466.2025). [...]”

Ad 8.

Zgodnie z zasadą praworządności wyrażoną w treści art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, dalej k.p.a., organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Rozpatrując sprawę organ nie ma dowolności działania, a wszelkie podejmowane jej w toku czynności muszą wynikać z obowiązujących przepisów.

Skoro ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami odrębnymi, która stanowiła podstawę prawną przeprowadzonego postępowania administracyjnego nie przewiduje badania skutków społecznych likwidacji istniejących na terenie obiektów budowlanych o konkretnej funkcji, wskazując jedynie na konieczność zbadania rodzaju i parametrów nowo projektowanej zabudowy w kontekście zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, to ocena likwidacji istniejącego sklepu dla lokalnej społeczności, bądź uzależnienia dopuszczenia realizacji inwestycji od wprowadzenia funkcji usługowej o charakterze handlowym do planowanego obiektu nie znajduje podstaw prawnych w obowiązujących przepisach. Ponadto zgodnie z art. 52 ust. 3 ww. ustawy nie można uzależnić wydania decyzji od spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Mając na uwadze rodzaj inwestycji dla której ustalono warunki zabudowy przywołaną decyzją, należy wskazać, iż daje ona podstawy do ubiegania się o udzielenie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym bez możliwości lokalizacji lokali usługowych.

Ad 9.

Specyfika działań związanych z planowaniem przestrzennym, czy wydawaniem decyzji lokalizacyjnych, a w konsekwencji również realizacja zamierzeń inwestycyjnych i prowadzenie

robót budowlanych, w wielu lokalizacjach prowadzi do powstania konfliktu różnych wartości i interesów, w tym interesu indywidualnego i publicznego, czy też różnych interesów indywidualnych. Należy jednak podkreślić, że przyjęta przez ustawodawcę regulacja zawarta w art. 56 w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazuje, iż decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją związaną, a wydanie decyzji pozytywnej zależne jest jedynie od stwierdzenia, iż inwestycja pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy i unormowaniami przewidzianymi w przepisach szczególnych oraz czyni zadość warunkom formalnym, natomiast bez wpływu na wynik postępowania pozostają osobiste odczucia względem planowanej zmiany zagospodarowania terenu, wynikające z przekonań, osób biorących udział w sprawie, polityki przestrzennej miasta lub oczekiwań lokalnych społeczności.

Nadmieniam za ugruntowanym poglądem orzecznictwa, że ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy w zakresie ustalonym w przepisach odrębnych może mieć miejsce tylko do zagadnień i kwestii, które są przedmiotem ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. W odniesieniu do ochrony interesów osób trzecich na obecnym etapie organ wydający decyzję mógł zatem jedynie określić ramy tej ochrony i zobligować inwestora do ich przestrzegania przy tworzeniu projektu budowy. Na kolejnym etapie organ architektoniczno-budowlany zobowiązany będzie do zbadania, czy warunki te zostały zachowane i ewentualnie dopiero wówczas podjęte zostaną stosowne kroki w kierunku wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Mając na uwadze powyższe, w obecnym postępowaniu administracyjnym, w celu zapewnienia ochrony interesów osób trzecich w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji ustalono warunki realizacji ww. zamierzenia inwestycyjnego zobowiązujące inwestora również do zapewnienia ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby oraz realizacji zamierzenia inwestycyjnego w sposób niepowodujący ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Instrumentem ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest uprawnienie do bycia stroną, czyli korzystanie z uprawnień procesowych do ochrony swych interesów, w tym w szczególności możliwości weryfikowania rozstrzygnięć, wyrażania stanowiska, zgłaszania uwag i wniosków. W takiej sytuacji postanowienia decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności postanowienia dotyczące ochrony osób trzecich, mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, decyzje o ustaleniu warunków zabudowy - jak wszystkie decyzje administracyjne - powinny, w granicach wyznaczonych przez szczegółowe przepisy, uwzględniać słuszny interes strony oraz interes społeczny (publiczny). Co istotne z uwagi na charakter postępowania w sprawie wydania decyzji lokalizacyjnej zarówno interes stron, jak również interes społeczny muszą być oceniane w kontekście ładu przestrzennego. Jednak, jak wskazuje się w orzecznictwie, zasada ustalająca prawo do zabudowy podmiotu, który ma prawo do terenu na cele budowlane i nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich wymaga, aby nie przedkładać podejścia nieproporcjonalnego do potrzeb interesu publicznego nad istotę rzeczy, to jest prawo każdego, kto dysponuje prawem do terenu, aby w granicach określonych ustawą i rozporządzeniem, mógł swobodnie zagospodarować dany teren. Zatem aby czynniki te mogły być determinantą rozstrzygnięcia muszą być wyraźnie zidentyfikowane (konieczne jest poczynienie precyzyjnych ustaleń co do ich właściwości, a w przypadkach planowanych elementów ładu przestrzennego również czasu realizacji). Jak wskazuje się w orzecznictwie wprowadzenie dodatkowych ograniczeń względem uprawnień

inwestora do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w prawie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy, wymaga wykazania, że ustanawiany warunek zabudowy jest rzeczywiście konieczny dla skorelowania objętego wnioskiem zamierzenia inwestycyjnego z istniejącymi uwarunkowaniami lub mającymi powstać równolegle lub w przewidywalnej perspektywie czasowej konkretnymi obiektami służącymi jednostce lub ogółowi.

W przedmiotowym postępowaniu ochrona interesu społecznego sprowadzała się przede wszystkim do szczegółowego zbadania wpływu inwestycji na możliwość realizacji m.in. planowanej ul. Iwaszki jako istotnego elementu ładu przestrzennego związanego z potrzebami interesu publicznego, w tym potrzebą rozwoju infrastruktury drogowej oraz technicznej. Przejawem ochrony interesu społecznego było również wydanie decyzji, w tym w szczególności określenie warunków zabudowy na zasadzie dobrego sąsiedztwa, której celem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, którego zachowanie leży w interesie społecznym.

Ad 10.

Aktualnie rozważania dotyczące podjęcia ewentualnych działań polegających na ponownej weryfikacji kompletności analizy stanowiącej podstawę wydania decyzji należy ocenić jako nieuzasadnione. W związku z wniesionym odwołaniem, działając zgodnie z art. 133 k.p.a., organ przesłał za pismem z 20 lipca 2026 r. komplet dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie. W związku z wniesionym odwołaniem organ II instancji dokona kontroli instancyjnej, w tym oceny zgodności podjętych czynności oraz wydanej decyzji z obowiązującymi przepisami.

Z uwagi na etap na jakim znajduje się przedmiotowa sprawa, jak również fakt, że zależnie od terminów i charakteru rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, wskazane postępowanie administracyjne może mieć lub może nie mieć kontynuacji w zakresie ponownego merytorycznego rozpatrzenia, zatem rozważania dotyczące możliwych działań zmierzających do ewentualnego ponownego przeprowadzenia analizy urbanistyczno-architektonicznej, należy uznać za przedwczesne.

Równocześnie sporządzona w toku prowadzonego postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna stanowi dokument sporządzony w sprawie. Kwestię udostępnienia akt postępowania określa art. 73 § 1 k.p.a., zgodnie z którym strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania. Uprawnienia wynikające z powyższej regulacji przysługują stronie i uczestnikom postępowania na prawach strony. Skoro jednak w świetle art. 73 § 1 k.p.a. powyższe prawo wglądu do akt służy wyłącznie stronie i uczestnikom postępowania na prawach strony, to brak jest wystarczających podstaw do uznania, że każdy może żądać od organu gminy udostępnienia będących w jego posiadaniu akt sprawy rozstrzyganej w formie decyzji administracyjnej. Nawet w przypadku sporządzenia nowej analizy urbanistyczno-architektonicznej lub innych analiz, które w ocenie organów wyższych instancji okażą się niezbędne przed wydaniem ponownego rozstrzygnięcia w sprawie, akta sprawy nie zostaną udostępnione osobom, którym nie przysługuje przymiot strony. Nie wyklucza to możliwości ubiegania się przez podmioty niebędące stroną postępowania, o wgląd do niektórych dokumentów z akt postępowania (tzw. dokumentów urzędowych), w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ad 11.

Celem ustalenia linii zabudowy jest przede wszystkim zagwarantowanie zachowania stosownej odległości budynku od pasa drogowego (por. wyrok NSA z dnia 1 października 2019 r. sygn. akt II OSK 2580/17, LEX nr 2742839). Z zawartych w rozporządzeniu wykonawczym kolejnych regulacji wynika, że obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach

sąsiednich, a w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Na koniec dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy urbanistyczno-architektonicznej. Z przytoczonych regulacji jednoznacznie wynika, że ustalenie w decyzji linii zabudowy ma istotne znaczenie zarówno pod kątem zbliżenia projektowanego budynku do pasa drogowego, jak również kształtowania ładu przestrzennego. Brak podstaw do przyjęcia, iż organ może wyznaczać linię zabudowy w celu ochrony interesów osób trzecich lub ustanowionej służebności przejazdu i przechodu.

W kwestii możliwości uwzględnienia w toczącym się postępowaniu oraz wydawanej decyzji WZ sprawy ustanowionej służebności drogowej informuję, że sprawy służebności drogowych oraz prawa dotyczącego możliwości przeprowadzenia infrastruktury technicznej przez nieruchomości, regulowane są na drodze cywilno-prawnej pomiędzy zainteresowanymi stronami i nie mają wpływu na rozstrzygnięcia w sprawach ustalenia warunków zabudowy.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

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 ds. Dzielnic Miasta Krakowa
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa