



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.254.2025

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zabudowy w rejonie ul. Roi, ul. Wspólnej i ul. Klonowica, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 10 marca 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W zakresie wycinki drzew pracownicy Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK kilkakrotnie przeprowadzali kontrolę w terenie i ustalili, że wycinane drzewa mają obwody poniżej parametrów określonych art. 83f ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), lub były drzewami owocowymi.

Zgodnie z art. 83f ust. 1 pkt 3 ww. ustawy nie jest wymagane zezwolenie na usunięcie drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:

- 80 cm - w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,
- 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
- 50 cm - w przypadku pozostałych gatunków drzew.

Jednocześnie, w myśl art. 83f ust. 1 pkt 5 ww. ustawy nie jest wymagane zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni.

Kwerenda dostępnych systemów informatycznych wykazała, iż w odniesieniu do wskazanych w interpelacji nieruchomości w ciągu 5 lat nie wydano decyzji zezwalających na usunięcie drzew oraz krzewów.

Ad 2.

Odnosnie do postępowania prowadzonego pod sygnaturą: AU-02-4.6730.2.191.2024.ŁOK w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. *Budowa zespołu (do 43) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową naziemnych miejsc postojowych, budową dróg wewnętrznych i budową wjazdów z ulicy Generała Bolesława Roi na działkach nr 101/3, 100/29, 284, 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, części 256/3 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ulicy Wspólnej, Sebastiana Klonowica i Generała Bolesława Roi w Krakowie* wyjaśniam,

że postępowanie to nie zostało zawieszone z uwagi na sporządzany plan, gdyż na podstawie uzyskanej opinii Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z dnia 17 września 2024 r. ustalono, iż zgodnie z zapisami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, w oparciu o które sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”, przeznaczenie przedmiotowego obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem zamierzenie jest zgodne z zapisami projektu planu.

Postanowieniem z dnia 23 września 2024 r. nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia pozytywnie zaopiniowanej koncepcji budowy/przebudowy układu drogowego, o której mowa w opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 17 września 2024 r. (znak: RW.460.1.322.2024), w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji niedrogowej. Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2024 r. postępowanie zostało zawieszone na wniosek inwestora.

Ponadto informuję, iż w powyższym postępowaniu uzyskano opinię ówczesnego Wydziału Kształtowania Środowiska UMK (obecnie Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza) z dnia 24 września 2024 r., w której wskazano warunki m.in. w zakresie ochrony zieleni i przyrody, a które zostaną uwzględnione na dalszym etapie postępowania (po jego podjęciu). Wskazano m.in., że (...) *W odległości ok. 150m od inwestycji znajduje się staw - stanowisko licznych gatunków płazów, gatunków podlegających ochronie na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną. (...) Do pełnej ochrony i zachowania w toku procesu inwestycyjnego wskazuje się drzewo gatunku dąb szypułkowy Quercus robur rosnące na dz. 101/3 wskazane do ochrony z powodu wysokich walorów przyrodniczych (...). Z uwagi na obecność na terenie inwestycji drzew i/lub krzewów, występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. W przypadku stwierdzenia w obrębie drzew i/lub krzewów gniazd lub siedlisk gatunków chronionych należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt.*

Wszelkie zagadnienia związane z ochroną przyrody będą rozpatrywane i wyjaśniane dopiero po podjęciu zawieszonego postępowania.

W Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone są następujące postępowania dotyczące wskazanego terenu:

1. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. *Budowa zespołu (do 8) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową dróg wewnętrznych, na działkach nr 101/3, 100/29, 284, 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, (części) 256/3 obr. 47 Podgórze przy ulicy Wspólnej, ulicy Klonowica i ulicy Generała Roi w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.155.2024.ŁOK).

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2024 r. ww. postępowanie zostało zawieszone z urzędu na okres 18 miesięcy od daty złożenia wniosku (czyli od dnia 25 czerwca 2024 r.) z uwagi na fakt, iż przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na obszarze, dla którego Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XCII/2777/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”, a wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z wytycznymi planistycznymi.

Postanowieniem z dnia 30 października 2024 r. (znak: SKO.ZP/415/447/2024) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie utrzymało w mocy ww. postanowienie Prezydenta Miasta Krakowa o zawieszeniu postępowania. W dniu 21 stycznia 2025 r. Kolegium zwróciło akta sprawy do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK.

2. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, której aktualna nazwa brzmi: *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojącej stacji transformatorowej, wewnętrznej drogi dojazdowej i garażu podziemnego na części działki nr 101/3 obr. 47 Podgórze oraz zjazdów z działek drogowych nr 246/3 (ul. Wspólna) i 256/3 (ul. Gen. Bolesława Roi) obr. jw., przy ul. Wspólnej/ul. Gen. Bolesława Roi, wraz z budową sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nr 246/3, 246/2, 285, 287, 286, 127/5, 127/4, 127/8, 128/80, 128/78 obr. 47 w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.917.2016.AFR.APŁ.AGJ.IMA.ŁOK).

W przedmiotowym postępowaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. została wydana decyzja nr AU-2/6730.2/122/2019 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa 3 budynków mieszkalno-usługowych, wolnostojącej stacji transformatorowej, wewnętrznej drogi dojazdowej i garażu podziemnego na części działki nr 101/3 obr. 47 Podgórze przy ul. Wspólnej i gen. Bolesława Roi w Krakowie*, ponieważ na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej ustalono, że wnioskowana inwestycja nie ma kontynuacji zabudowy dostępnej z tej samej drogi publicznej i nie mieści się w funkcji i parametrach istniejącej zabudowy w analizowanym obszarze oraz nie spełnia wymogów wynikających z istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

Po rozpatrzeniu odwołania od ww. decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 1 kwietnia 2019 r. (znak: SKO.ZP/415/113/2019) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Kolegium w uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia wskazało m.in., iż (...) *W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji tożsamej, co planowana inwestycja tj. zarówno mieszkalnej jak i usługowej (...). W obszarze analizy znajduje się także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o gabarytach zbliżonych do tych jakie zawnioskował inwestor (...). Kolegium zwraca uwagę, że samo kryterium bliskiego i bezpośredniego sąsiedztwa budynków mieszkalnych jednorodzinnych (...) samo w sobie nie może stanowić podstawy do pominięcia powyższej różnorodności w sposobie zabudowy obszaru analizowanego (...).*

W związku z powyższym, po zwrocie akt i ich weryfikacji postępowanie zawieszono, z uwagi na konieczność ustalenia zmarłych spadkobierców stron postępowania, również zamieszkałych poza granicami Polski. Po ustaleniu powyższego podjęto postępowanie, a inwestor dokonał korekty złożonego wniosku (w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej).

W związku z decyzją Kolegium w sprawie zaktualizowano opinie, ponownie sporządzono analizę urbanistyczno-architektoniczną, omówiono ją na Zespole Urbanistyczno-Archiektonicznym, jednakże będzie ona podlegała jeszcze aktualizacji i weryfikacji.

W powyższej sprawie do wyjaśnienia pozostaje kwestia ewentualnego występowania na terenie inwestycji chronionych gatunków zwierząt i roślin. W tym zakresie zaktualizowano i uzyskano opinię Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK z dnia 24 lutego 2025 r. w której poinformowano, iż *szczegółowych informacji na temat występowania siedlisk chronionych*

gatunków zwierząt dostarczyć może jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu wykonana w terminie rozrodu oraz migracji herpetofauny.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2025 r. nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia ekspertyzy przyrodniczej terenu objętego wnioskiem w zakresie inwestycji kubaturowej (tj. części działki nr 101/3 obręb 47 Podgórze przy ul. Roi i ul. Wspólnej w Krakowie), opisującej stan istniejących siedlisk chronionych (roślin i zwierząt) w terminie 30 dni od otrzymania pisma.

Pismem z dnia 28 lutego 2025 r. wystąpiono do Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK z prośbą o aktualizację opinii w związku z informacjami dotyczącymi prowadzonej wycinki drzew i krzewów na terenie przedmiotowej inwestycji, zgłoszonymi przez mieszkańców Podgórza Duchackiego podczas spotkania z Panem Aleksandrem Miszałskim, Prezydentem Miasta Krakowa, w ramach tzw. „Ławki Dialogu”, które odbyło się 18 lutego 2025 r. w Domu Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”. Przeprowadzona przez pracownika Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wizja w terenie w dniu 25 lutego 2025 r. wykazała prowadzoną wycinkę drzew i możliwość naruszenia mas ziemnych.

Ponadto pismem z dnia 28 lutego 2025 r. wystąpiono do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z prośbą o uspoźnienie wydanych opinii dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wspólnej/Roi i zależnie od podjętych ustaleń rozważenie stosownego uzupełnienia/korekty opinii z dnia 20 sierpnia 2024 r. (znak: IW.460.1.907.2016) wydanej w sprawie: AU-02-4.6730.2.917.2016.AFR.APŁ.AGJ.IMA.ŁOK, jak również koncepcji obsługi komunikacyjnej (pismo z dnia 11 grudnia 2017 r., znak: RW.460.3.168.2017), zgodnie z kompetencjami.

W odpowiedzi z dnia 12 marca 2025 r. (znak: IW.460.1.907.2016) Zarząd Dróg Miasta Krakowa po ponownej analizie materiałów oraz zakresu drogowego wynikającego z umowy nr 786/ZIKiT/2018 z 6 lipca 2018 r., a także w związku z odrębnymi postępowaniami na tożsamy działkach oraz wzrostem natężenia ruchu w przedmiotowym rejonie – zaopiniował negatywnie zamierzenie inwestycyjne objęte ww. wnioskiem.

W ww. postępowaniu decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może zostać wydana tylko w przypadku, jeśli zostaną spełnione łącznie przesłanki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto informuję, że w powyższych sprawach uzyskano opinie Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, z których wynika, iż działka nr 101/3 obręb 47 Podgórze została uwzględniona w Powiatowym programie zwiększania lesistości Miasta Krakowa na lata 2018 – 2040 (przyjętym uchwałą nr XXX/793/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r.). W powyższych opiniach stwierdzono, iż na przedmiotowym terenie występuje aż 9 gatunków chronionych płazów.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie zaopiniował negatywnie wniosek o zabudowę działki 101/3 obręb 47 Podgórze.

Ad 3 i 5.

Działka nr 101/3 obręb 47 Podgórze, na której rośnie przedmiotowy dąb szypułkowy ma obecnie nieuregulowany stan prawny, a przed Sądem Rejonowym w Krakowie od wielu lat prowadzone jest postępowanie w tej sprawie.

W związku z powyższym, aktualnie Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK nie ma możliwości prawidłowego poinformowania wszystkich właścicieli o zamiarze ustanowienia

pomnika przyrody, wobec czego procedura zmierzająca do uwzględnienia drzewa w projekcie uchwały nie może zostać w tym przypadku ukończona.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, iż wszelkie prace pielęgnacyjne każdorazowo wymagają zgody właściciela terenu, dlatego też istotne jest ustalenie własności tej nieruchomości.

Nadmieniam, że zgodnie z art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* ustanowienie pomnika przyrody następuje w drodze uchwały rady gminy, a nie poprzez decyzję administracyjną.

Niezależnie od powyższego opiniując pod kątem ochrony zieleni inwestycję pn. *Budowa zespołu (do 8) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową dróg wewnętrznych, na działkach nr 101/3, 100/29, 284, 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, (części) 256/3 obr. 47 Podgórze przy ulicy Wspólnej, ulicy Klonowica, i ulicy Generała Roi w Krakowie* w piśmie znak AU-02-4.6730.2.155.2024.ŁOK z dnia 8 sierpnia 2024 r. - przedmiotowe drzewo zostało wskazane do pełnej ochrony i zachowania w toku procesu inwestycyjnego z uwagi na wysokie walory przyrodnicze i spełnienie warunków wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w *sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody*.

Ponadto należy podkreślić, iż w odległości około 50 m od planowanej inwestycji znajduje się proponowany użytek ekologiczny „Staw Bonarka”, którego granice zostały określone w opracowaniu *Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019 – 2030* (zatwierdzonym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r.).

W odległości ok. 150 m od inwestycji znajduje się staw - stanowisko płazów, podlegających ochronie na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w *sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2380).

Natomiast Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK nie posiada szczegółowych informacji na temat występowania na terenie objętym ww. postępowaniem wartości przyrodniczych. Potwierdzenie występowania siedlisk chronionych gatunków zwierząt dostarczyć może jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu ze szczególnym uwzględnieniem płazów wykonana w terminie rozrodu oraz migracji herpetofauny.

W związku z aktualizacją dokumentu *Kierunki rozwoju terenów zieleni*, po przeprowadzeniu ponownej waloryzacji przyrodniczej, najcenniejszy przyrodniczo obszar zostanie wskazany do zachowania w formie użytku ekologicznego, tj. staw i jego otoczenie. Z kolei obszary przewidziane do zachowania w formie terenów zieleni również zostaną wskazane w ww. aktualizowanym dokumencie.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie przekazał do Wydziału Planowania Przestrzennego UMK wskazania do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód” pismem z dnia 10 marca 2023 r. (znak: MAR.52.4.23.AP1), gdzie została wymieniona m.in. działka nr 101/3 oraz 9/7 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze jako teren pod zalesienia zgodnie z zapisami dokumentu pn. *Powiatowy program zwiększania lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040*.

Wymienione w interpelacji działki nr 101/3, 100/29, 285 (działka drogowa w pasie ul. Wspólnej i Klonowica), 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, części 256/3 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Wspólnej, ul. Klonowica i ul. Roi w Krakowie znajdują

się w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Duchacka–Zachód”, do którego Rada Miasta Krakowa przystąpiła na podstawie uchwały nr CII/2777/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r.

Odnosząc się do kwestii ochrony wskazanego w interpelacji terenu zielonego przed zabudową należy wyjaśnić, że może ona nastąpić poprzez wprowadzenie stosownych ustaleń planu miejscowego.

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa działka nr 101/3 obręb 47 Podgórze znajdująca się w rejonie ul. Roi i ul. Wspólnej, będąca przedmiotem zainteresowania mieszkańców, zostanie przeznaczona w koncepcji projektu planu miejscowego pod zielen publiczną. Pozostałe działki wyszczególnione w interpelacji stanowią przedmiot dalszych analiz planistycznych.

Przekazanie Komisji Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa koncepcji projektu planu miejscowego powinno nastąpić w czerwcu 2025 r. i wtedy będzie można zapoznać się z pierwszymi propozycjami dotyczącymi zasad ochrony planistycznej dla terenów zieleni.

Ad 4.

Zgodnie z założonym harmonogramem zakończenie prac planistycznych powinno nastąpić w IV kwartale 2025 r. Na obecnie podany termin może wpłynąć konieczność ponowienia procedury planistycznej mogącej wynikać m. in. z nieuzyskania opinii i uzgodnień, rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz nieprzewidywalnych okoliczności, tj. np. zmian w przepisach prawa.

Informacje na temat sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Duchacka–Zachód” są opublikowane i na bieżąco aktualizowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=162384.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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