



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.450.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zabudowy przy Parku Bagry, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 13 maja 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Zasady współpracy z Radami Dzielnic reguluje zarządzenie nr 2731/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 października 2020 r. 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/*.

Rada Dzielnic nie jest organem uzgadniającym treść decyzji o warunkach zabudowy, czy też stroną postępowania. W toku postępowania organ uzyskuje uchwałę Rady Dzielnic (zgodnie z § 2 i 3 ww. zarządzenia), a w przypadku opinii negatywnej odnosi się do niej w uzasadnieniu decyzji kończącej postępowanie (§ 5 ww. zarządzenia).

Stanowisko Rady Dzielnic nie może wstrzymać biegu sprawy i powodować wydłużenia czasu trwania postępowania. Nie może być również podstawą do określania ograniczeń lub warunków zawartych w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Po zakończeniu postępowania Rada Dzielnic, zgodnie z § 6 ww. zarządzenia, jest informowana o podjętym rozstrzygnięciu.

Rady Dzielnic pełnią funkcję opiniodawczą, przy czym ich negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, ponieważ obowiązek wydania opinii na temat planowanej inwestycji nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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.

Ad 2.

Działka nr 29/24 obr. 28 Podgórze aktualnie nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Miasta Krakowa nie prowadzi prac nad sporządzeniem planu miejscowego dla tego terenu oraz nie planuje zainicjowania takich prac do końca 2025 r. Wynika to z faktu konieczności skoordynowania prac nad aktualnie sporządzanymi 62 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz Planem Ogólnym Miasta Krakowa, co aktualnie stanowi priorytet. Do sporządzania drugiego z wymienionych aktów planowania przestrzennego, organ przystąpił na podstawie uchwały nr CXXVI/3470/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r.

Na konieczność kontynuowania prowadzonych prac planistycznych zgodnie z założonymi harmonogramami i ograniczoną możliwością inicjowania nowych procedur w tym zakresie wpływa także okoliczność zbliżającej się utraty po 30 czerwca 2026 r. mocy obowiązującej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.),

Ad 3.

W terminie wyznaczonym na składanie wniosków do projektu Planu Ogólnego Miasta Krakowa (tj. 30 czerwca 2024 r.), w odniesieniu do działki nr 29/24 zarejestrowano wpływ czterech wniosków: dwa z nich wniosła Rada Dzielnicy XIII Podgórze, jeden spółka osobowa prawa handlowego a jeden osoba fizyczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, każdy z ww. podmiotów zawniósł o wyznaczenie dla wskazanej nieruchomości *strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną* (por. art. 13c ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Natomiast zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została oznaczona symbolem SW, a w profilu funkcjonalnym ustalono dopuszczenie:

- 1) profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;
- 2) profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- 3) nadto - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

Ad 4.

Kwerenda dostępnych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK systemów informatycznych wykazała, że w ostatnim czasie dla działek w rejonie ulicy Gromadzkiej i Żołnierskiej wydano następujące decyzje w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy:

- 1) nr 494/6730.2/2023 z dnia 13 października 2023 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 10 budynków) z usługami, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, drogową (drogi wewnętrzne), z naziemnymi miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu na działce nr 29/24 oraz częściach działek nr 29/36, 29/56, 29/46 obr. 28 Podgórze przy ul. Gromadzkiej/Żołnierskiej w Krakowie*”(sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.635.2022.JPR). Projekt decyzji, z uwagi na sąsiedztwo Parku Miejskiego Bagry Wielkie, był uzgadniany z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

W przedmiotowym postępowaniu uzyskano między innymi:

- opinię ówczesnego Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z 15 lutego 2023 r. w zakresie ochrony środowiska, w której wskazano m.in., że:
 - *Z uwagi na planowany parking/garaż podziemny należy przyjąć takie rozwiązania techniczne, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.*
 - *Inwestycję należy zrealizować bez negatywnego wpływu na zbiornik Bagry zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie planowanego zamierzenia budowlanego, po jego wschodniej stronie. W szczególności dotyczy to występowania warunków gruntowo-wodnych determinujących konieczność odwadniania wykopów budowlanych.*

- W przypadku wystąpienia konieczności odwadniania obiektów budowlanych (po ich realizacji), takie odwadnianie nie może mieć negatywnego wpływu na stan wody w zbiorniku wodnym Bagry.
- opinię ówczesnego Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK z dnia 7 lutego 2023 r., z której wynikało m.in., że „Planowana zabudowa, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta”.

Wszystkie warunki wynikające z uzyskanych w toku postępowania opinii zostały ujęte w decyzji nr 494/6730.2/2023 z dnia 13 października 2023 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego.

Nadmieniam, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, nie jest aktem prawa miejscowego. Studium jest aktem planowania przestrzennego poprzedzającym uchwalenie planu miejscowego, natomiast ustalenia *Studium* nie są wiążące przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Należy również zwrócić uwagę na przepis *Studium*, zgodnie z którym wyznaczone obszary wymiany powietrza powiązane z korytarzami przewietrzania nie skutkują równoczesnym zakazem zabudowy tych terenów. Do czasu, kiedy ustalenia *Studium* nie znajdą się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wiążą powszechnie i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych.

Po rozpoznaniu odwołania Towarzystwa na rzecz Ochrony Przyrody od decyzji nr 494/6730.2/2023 z dnia 13 października 2023 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego - Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 7 grudnia 2023 r. (znak: SKO.ZP/415/577/2023) umorzyło postępowanie odwoławcze. Kolegium uznało również, że decyzja WZ nie narusza prawa oraz interesu społecznego.

- 2) nr 227/6730.2/2024 z dnia 9 maja 2024 r. o umorzeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa zespołu do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi wraz z dojazdami, dojazdami, drogą pożarową i infrastrukturą techniczną na dz. nr 29/27 obr. 28 Podgórze wraz z budową drogi wewnętrznej, infrastrukturą techniczną i zjazdem na działce nr 29/54 i częściach działek nr 29/47, 29/56, 29/36 obr. 28 Podgórze przy ul. Żołnierskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.232.2023.JPR). Inwestor wycofał wniosek.
- 3) nr 234/6730.2/2025 z dnia 22 maja 2025 r. o umorzeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z trzech segmentów nadziemnych z garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w tym dojazdami, ciągiem pieszo-jezdnym, naziemnymi miejscami postojowymi na części działki nr 29/36 obr. 28 Podgórze przy ul. Żołnierskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.258.2024.JPR). Inwestor wycofał wniosek.

Jednocześnie informuję, że aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone są następujące postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy w rejonie ul. Żołnierskiej/Gromadzkiej (stan na 15 maja 2025 r.):

- 1) Postępowanie pod sygnaturą: AU-02-4.6730.2.286.2024.JPR w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w poziomie parteru i garażami podziemnymi (łącznie do 8 brył

nadziemnych) wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 29/24, 29/27, 29/46, 29/48, 29/55, 29/56, 29/58 obr. 28 Podgórze oraz budowa drogi na działce nr 29/57 oraz 29/58 obr. 28 Podgórze przy ul. Gromadzkiej i Żołnierskiej w Krakowie". W przedmiotowej sprawie inwestor wniósł korektę wniosku (rozszerzając teren inwestycji), stąd podlega on ponownemu opiniowaniu.

- 2) Postępowanie pod sygnaturą: AU-02-4.6730.2.313.2024.JPR w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi na działce nr 29/24 obr. 28 Podgórze oraz na częściach działek nr 29/46, 29/56, 29/27 obr. 28 Podgórze przy ul. Żołnierskiej w Krakowie". W niniejszym postępowaniu uzyskano m.in. opinię Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK z dnia 3 kwietnia 2025 r. w zakresie ochrony środowiska, w tym ochrony przyrody, ochrony wód i ochrony powietrza, z której wynika m.in. że:

- W pobliżu planowanej inwestycji, 150 m od wschodniej granicy działki znajduje się miejsce rozrodu płazów (...), gatunków podlegających ochronie na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska (...) udokumentowane w sporządzonej na zlecenie Wydziału Kształtowania Środowiska inwentaryzacji płazów i miejsc ich rozrodu na terenie Miasta Krakowa. (...);
- Ze względu na przewidywany negatywny wpływ planowanej inwestycji na cenne przyrodniczo siedliska Zalewu Bagry poprzez zaburzenie stosunków wodnych, warunkiem realizacji inwestycji jest rezygnacja z garażu podziemnego z uwzględnieniem możliwości realizacji niezbędnych miejsc postojowych w kubaturze naziemnej. (...);
- Z uwagi na planowany parking/garaż podziemny należy przyjąć takie rozwiązania techniczne, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych (...) ze szkodą dla gruntów sąsiednich,;
- Inwestycję należy zrealizować bez negatywnego wpływu na zbiornik Bagry zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie planowanego zamierzenia budowlanego, po jego wschodniej stronie. W szczególności dotyczy to występowania warunków gruntowo-wodnych determinujących konieczność odwadniania wykopów budowlanych,;
- W przypadku wystąpienia konieczności odwadniania obiektów budowlanych (po ich realizacji), takie odwadnianie nie może mieć negatywnego wpływu na stan wody w zbiorniku wodnym Bagry. (...);
- Planowana zabudowa, zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta. (...).

Zatem w przedmiotowej sprawie będą wyjaśniane kwestie ochrony gatunkowej oraz możliwość realizacji garażu podziemnego.

Informuję, że uchwałą nr XIX/284/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r. Rada Dzielnicy XIII Podgórze pozytywnie zaopiniowała powyższy wniosek - po spełnieniu wskazanych w uchwale warunków i obowiązków nałożonych na inwestora.

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2025 r. nałożono na inwestora działającego przez pełnomocnika obowiązek uzupełnienia informacji dotyczących planowanej zabudowy celem zbadania, czy dla projektowanej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- 3) Postępowanie pod sygnaturą: AU-02-4.6730.2.64.2025.JPR w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w poziomie parteru i garażami podziemnymi (łącznie do 8 brył nadziemnych) wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 29/24, 29/27, 29/46, 29/48, 29/55, 29/56,

29/58 obr. 28 Podgórze oraz budowa drogi na działce nr 29/57, 29/58 obr. 28 Podgórze przy Gromadzkiej i Żołnierskiej w Krakowie”. Po weryfikacji uzupełnionych braków formalnych, pismem z 22 maja 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie. Wniosek podlegał będzie opiniowaniu.

Ponadto informuję, że Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK zrealizował system monitoringu składającego się z czterech piezometrów i prowadzi cykliczne obserwacje zwierciadła wód podziemnych w najbliższym sąsiedztwie zbiornika wodnego Bagry.

Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK opiniując warunki zabudowy dla inwestycji znajdujących się w sąsiedztwie zbiornika wodnego Bagry wskazuje na konieczność realizacji inwestycji bez negatywnego wpływu na zbiornik wodny Bagry. W szczególności dotyczy to występowania warunków gruntowo-wodnych determinujących konieczność odwadniania wykopów budowlanych. Również wskazywana jest konieczność zastosowania takich rozwiązań technicznych, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Dodatkowo realizacja inwestycji z kondygnacją podziemną może wymagać pozwolenia wodnoprawnego bądź zgłoszenia zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) w zakresie odwadniania gruntów, obiektów lub wykopów budowlanych, wykonania urządzeń odwadniających obiekty budowlane oraz odprowadzania wód z wykopów budowlanych. Właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego bądź przyjęcia zgłoszenia jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Pozwolenie wodnoprawne nie może naruszać m. in. wymagań ochrony zdrowia ludzi, środowiska, ochrony przyrody i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków oraz wynikających z przepisów ustawy *Prawo wodne* oraz przepisów odrębnych.

Wpływ na grunty sąsiednie i zasięg oddziaływania danego przedsięwzięcia będzie badany na etapie procedowania pozwolenia wodnoprawnego.

Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK opiniując warunki zabudowy dla inwestycji znajdujących się w korytarzu przewietrzania każdorazowo wskazuje, że według Programu ochrony powietrza dla województwa małopolskiego należy wprowadzić regulacje przeciwdziałające blokowaniu klinów napowietrzających miasto, a w przypadku dopuszczenia przedmiotowej zabudowy należy utrzymać maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* oraz pozostałe warunki określone w *Studium*, dotyczące zagospodarowania terenu i ochrony korytarzy przewietrzania.

W 2023 oraz 2024 r. ówczesny Wydział ds. Jakości Powietrza UMK przekazał swoje stanowiska do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa powyżej, tj. do spraw: AU-02-4.6730.2.635.2022.JPR, AU-02-4.6730.2.232.2023.JPR oraz AU-02-4.6730.2.258.2024.JPR, jak również do sprawy prowadzonej pod sygnaturą: AU-02-3.6730.2.1452.2018.MPIKK o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, układem dróg wewnętrznych, elementami małej architektury oraz zjazdem z ul. Żołnierskiej (dz. nr 464 obr. 28 Podgórze) na dz. nr 37/4 obr. 28 Podgórze przy ul. Żołnierskiej w Krakowie”*, jednakże ww. teren nie znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta, wobec powyższego nie wskazano uwagi w tym zakresie.

Ponadto w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A oraz B (złożonego z segmentów B1, B2, B3) z lokalem usługowym w budynku A, z garażami podziemnymi, z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, utwardzeniem dojazdów i dojazdów, naziemnymi miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu*

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tj. z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan. ze zbiornikami retencyjnymi, ogrzewczą, wentylacji mechanicznej i oddymiania, elektryki i teletechniki, wymiennikownią ciepła oraz z instalacjami wewnętrznymi na zewnątrz budynków: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, niskiego napięcia i oświetlenia terenu oraz kanalizacji teletechnicznej na części działki nr 29/36 obr. 28 Podgórze oraz rozbiórka 5 budynków wraz z infrastrukturą wewnętrzną: budynku produkcyjno-biurowego, 3 budynków magazynowych, budynku portierni oraz nieczynnego zbiornika podziemnego na błoto, murów oporowych i instalacji wewnętrznych na zewnątrz budynków: wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej oraz ciepłowniczej na działkach nr 29/41, 29/42 oraz części działki nr 29/36 obr. 28 Podgórze przy ul. Żołnierskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.1.251.2024.KFI). Wniosek został złożony w oparciu o opisaną na wstępie niniejszego pisma - decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr 494/6730.2/2023 z dnia 13 października 2023 r. (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.635.2022.JPR). Postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla ww. zamierzenia budowlanego zostało zawieszone na wniosek inwestora postanowieniem z dnia 20 maja 2025 r.

Dodatkowo informuję, że w ustawie *Prawo budowlane* brak jest regulacji dotyczących korytarzy powietrznych i zagadnień związanych z problematyką przewietrzania miast. Natomiast zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* można obejmować ochroną obszary stanowiące element zapewniający przewietrzanie miasta stosownymi zapisami zawartymi w takich dokumentach planistycznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia związane z przewietrzaniem terenu, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania terenu lub gdzie w planach miejscowych nie ustalono ochrony w tym zakresie, pozostają poza zakresem kontroli w postępowaniach w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
5. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
6. Biuro ds. Dzielnic Miasta Krakowa
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa