



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.509.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wycinki drzew przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 10 czerwca 2025 r., uprzejmie informuję.

Decyzją nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.1.2102.2016.EWL):

- udzielono pozwolenia na:
 - rozbiórkę obiektów budowlanych budynków istniejących na działkach nr 48/33 i 29/159,
 - demontaż infrastruktury kolidującej: przyłącza energii elektrycznej eND (dz. nr 48/33), przyłącza wody wA 40 (dz. nr 48/33 i 29/159), przyłącza kanalizacji deszczowej kdD (dz. nr 48/33), przyłącza gazu gnA50 (dz. nr 48/33), przyłącza telekomunikacji (dz. nr 48/33), przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie;
- zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego:
 - budowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem w części podziemnej wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną silno i słaboprądową, teletechnicznymi, odgromową, wentylacji grawitacyjnej i wentylacji mechanicznej, hydrantową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodną, ciepłej wody użytkowej i grzewczą w oparciu o wymiennikownię ciepła (na działkach nr 48/33, 29/159, 29/171, 53/4, 29/170 obr. 57 Podgórze),
 - przebudowa istniejącego wjazdu z ul. Barbary – działki nr 29/125, 29/171 obr. 57 Podgórze,
 - zagospodarowanie terenu w postaci dojazdów, schodów terenowych i schodów zewnętrznych, elementów małej architektury i oświetlenia terenu oraz zmiana ukształtowania terenu z elementami oporowymi wraz z infrastrukturą techniczną (zewn. odcinki instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym wewn. linii zasilającej, teletechnicznej i c.o.) na działkach nr 48/33, 29/159, 29/171, 53/4 i 29/170 obr. 57 j. ewid. Podgórze przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie.

Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. została przeniesiona na rzecz nowego inwestora kolejno:

- decyzją nr 283/6740.5/2017 z dnia 22 sierpnia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.5.298.2017.EWL),
- decyzją nr 217/6740.5/2020 z dnia 1 września 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.5.245.2020.GPA).

Następnie decyzją nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA) zmieniono decyzję o pozwoleniu na budowę nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.1.2102.2016.EWL), przeniesioną ww. decyzjami, w której wskazano również, że „Działka nr:

- 29/171 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 29/187, 29/188, 29/189 obr. 57 Podgórze
- 53/4 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 53/8, 53/9 obr. 57 Podgórze”

oraz zatwierdzono projekt budowlany zamienny w zakresie zmiany:

- powierzchni zabudowy,
- obrysów budynków,
- wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
- ilości kondygnacji jednej z części budynku,
- warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiających dostęp na każdą z kondygnacji,

przy ul. Ćwiklińskiej, na działkach nr 48/33, 29/159, 29/188, 53/9, 29/170 obr. 57 Podgórze.

Po rozpatrzeniu odwołań od ww. decyzji, Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 14 lipca 2021 r. (znak: WI-I.7840.5.1.2021BS):

- uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA) w części wyrzeczenia:

„Działka nr:

- 29/171 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 29/187, 29/188 obr. 57 Podgórze
- 53/4 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 53/8, 53/9 obr. 57 Podgórze”

Zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego „w zakresie zmiany:

- powierzchni zabudowy,
- obrysów budynków,
- wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
- ilości kondygnacji jednej z części budynku,
- warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiających dostęp na każdą z kondygnacji”,

- i w tym zakresie orzekł:

Zatwierdza się projekt budowlany zamienny „w zakresie zmiany:

- powierzchni zabudowy,
- obrysów budynków,
- wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
- ilości kondygnacji jednej z części budynku,
- warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiających dostęp na każdą z kondygnacji,
- zmniejszenia terenu inwestycji,
- wyłączenia z zakresu inwestycji przebudowy istniejącego wjazdu z ul. Barbary – działki nr 29/125, 29/171 obr. 57 Podgórze”.

W pozostałym zakresie Wojewoda Małopolski utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

W kwestii zastrzeżeń mieszkańców dotyczących planowanej wycinki 18 drzew, tj., że inwestor „(...) nie wystąpił jednak z wnioskiem o ich usunięcie na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę” oraz, że „(...) projekt budowlany został pozytywnie zaopiniowany i zaakceptowany mimo oczywistej kolizji z istniejącą zielenią” wskazać należy, że Wojewoda Małopolski w decyzji z dnia 14 lipca 2021 r. (znak: WI-I.7840.5.1.2021BS) stwierdził m.in., że „Ponadto projekt budowlany zawiera niezbędne opinie i uzgodnienia, jego zawartość jest kompletna”.

Z uwagi na fakt, że Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada w swoich zasobach akt przedmiotowych spraw zwrócił się o ich wypożyczenie do Archiwum Zakładowego UMK oraz do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki. Udzielenie wyjaśnień w powyższym zakresie wymaga przeanalizowania dokumentacji projektowej. Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na wypożyczenie akt sprawy dotyczących projektu budowlanego zamiennego z Archiwum Zakładowego UMK. Stąd też w kwestii kolizji inwestycji z istniejącą zielenią dodatkowe wyjaśnienia zostaną udzielone Panu Radnemu odrębnym pismem, po przeanalizowaniu kompletu niezbędnej dokumentacji.

Przedmiotowa działka stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Decyzje w sprawach dotyczących usuwania drzew na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Kraków wydawane są przez Marszałka Województwa Małopolskiego, który upoważnił do tych czynności Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Części działek nr 29/170 i 29/188 oraz działka nr 53/9 obr. 57 Podgórze objęte są umową dzierżawy znak: GS-06.6845.430.2020.MK3 zawartą 26 kwietnia 2021 r. z AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. na czas nieoznaczony w celu wykonania robót budowlanych polegających na urządzeniu ogólnodostępnego zieleńca z małą architekturą, placem zabaw i ciągami pieszymi (chodnikami) stanowiącymi dojście do noworealizowanej na działkach sąsiednich zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i użytkowania na cele: ogólnodostępny zieleniec, ogólnodostępne ciągi piesze i plac zabaw.

Zgodnie z warunkami umowy dzierżawca nie może dokonać zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy ustalonego w umowie bez zgody wydzierżawiającego. Ponadto dzierżawca jest zobowiązany do nieogradzania przedmiotu dzierżawy oraz jego zagospodarowania z zachowaniem istniejącej zieleni bez ingerencji w istniejące drzewa i ich system korzeniowy, prowadzenia prac budowlanych związanych z urządzeniem ciągów pieszych, w tym schodów i ramp oraz placu zabaw, z zabezpieczeniem istniejącej zieleni.

W przypadku wycinki drzew dzierżawca zobowiązany jest uzyskać pozwolenie odpowiedniego organu.

W związku z zawiadomieniem z dnia 26 czerwca 2024 r. Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego dotyczącego zniszczenia 1 drzewa oraz uszkodzenia 6 drzew rosnących na terenie działek nr 29/188 i 29/170 obr. 57 Podgórze, przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie, Wydział Skarbu Miasta UMK wyznaczył na dzień 15 października 2024 r. wizję przedmiotowego terenu mającą na celu kontrolę zagospodarowania nieruchomości objętych umową dzierżawy. Przeprowadzona kontrola wykazała, że działka nr 29/170 obr. 57 Podgórze została zajęta pod zaplecze budowy w związku z realizowaną na działkach sąsiednich zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Na terenie tym ustawione zostały pakamery, a teren zielony został zniszczony i stanowi plac manewrowy. Ponadto w bliskim sąsiedztwie drzew składowane były materiały budowlane. Oprócz tego, od strony ul. Barbary po działce nr 29/188 obr. 57 Podgórze odbywał się wjazd na teren budowy, pomiędzy drzewami parkowane były samochody. Również na części działki nr 29/188 w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 48/32 obr. 57 Podgórze zostało urządzone zaplecze budowy (agregat do wylewek, piasek, palety, worki z materiałami budowlanymi).

W dacie oględzin na działkach nr 29/170 i 29/188 obr. 57 Podgórze usytuowane było ogrodzenie z metalowych segmentów. Podczas oględzin przedstawiciel dzierżawcy poinformował, że Spółka zawarła z podmiotem trzecim umowę na realizację inwestycji (zabudowa wielomieszkaniowa z usługami). Spółka nie wyrażała zgody wykonawcy na lokalizację zaplecza budowy na przedmiocie dzierżawy. Natomiast wykonawca biorący udział w wizji poinformował, że zajął przedmiotową nieruchomość nie posiadając wiedzy, czy umowa dzierżawy dopuszcza usytuowanie zaplecza budowy na tym terenie.

W związku z tym, że sposób korzystania z przedmiotu dzierżawy był niezgodny z celem wskazanym w umowie, stosownie do § 11 ust. 3 umowy, pismem z 14 listopada 2024 r. Wydział Skarbu Miasta UMK wezwał Spółkę do zaprzestania naruszania warunków umowy poprzez likwidację nielegalnie funkcjonującego na przedmiotowym terenie zaplecza budowy, wjazdu na teren budowy od strony ul. Barbary, zaprzestania parkowania na terenie zielonym oraz usunięcia ogrodzenia z terenu działek, jak również do odtworzenia zniszczonego zieleńca oraz zabezpieczenia drzew, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania pisma.

Przeprowadzona 31 stycznia 2025 r. kontrola zagospodarowania przedmiotowego terenu wykazała, że zaplecze budowy usytuowane na działce nr 29/170 i na części działki nr 29/188 zostało usunięte, ogrodzenie zostało częściowo przesunięte do granicy z działką nr 29/159, a drzewa zostały zabezpieczone. Nie stwierdzono pojazdów parkujących na terenie zielonym. Ponadto ustalono, że wjazd od strony ul. Barbary został ograniczony taśmą oraz umieszczono tabliczki informujące o zakazie parkowania.

Kolejno 12 lutego 2025 r. Spółka AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. zwróciła się do Wydziału Skarbu Miasta UMK z wnioskiem o sporządzenie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 26 kwietnia 2021 r. w zakresie zmiany wskazanego w umowie sposobu korzystania z dzierżawionego terenu (celów dzierżawy). We wniosku Spółka wystąpiła o zmianę celu wydzierżawienia ww. działek pod urządzenie na działce nr 29/188 drogi dojazdowej do nowowypbudowanych na działkach sąsiednich budynków mieszkalnych, 2 miejsc postojowych dla samochodów i śmietnika oraz zmiany lokalizacji pieszych ciągów komunikacyjnych, a także urządzenia na działce nr 29/170 placu zabaw i ciągów pieszych w odmiennej niż w umowie dzierżawy konfiguracji. Wobec powyższego Wydział Skarbu Miasta UMK wystąpił o stanowiska do merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa oraz jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków w celu ustalenia, czy istnieje możliwość zmiany przedmiotowej umowy dzierżawy. Zgromadzone opinie wskazują na brak możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób wskazany przez Spółkę.

Ponadto Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie pismem z dnia 27 marca 2025 r. poinformował Wydział Skarbu Miasta UMK, że otrzymał zgłoszenie dotyczące dewastacji drzew na działce nr 29/188 obr. 57 Podgórze przy ul. Ćwiklińskiej oraz, że przeprowadzona kontrola w terenie wykazała, że na przedmiotowej działce budowana jest droga dojazdowa do budynków mieszkalnych. Część korzeni przy ww. drodze dojazdowej została przycięta. Ponadto na działce zaobserwowano składowanie materiałów budowlanych. Teren wykorzystywany jest również jako parking dla samochodów z budowy.

Dodatkowo pismem 30 maja 2025 r. Zespół Parków Krajobrazowych poinformował, że otrzymał interwencję mieszkańca, dotyczącą uszkodzenia drzewa podczas prac budowlanych w związku z inwestycją dewelopera AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. oraz, że prowadzi postępowanie administracyjne w związku z wnioskiem AWIM Sp. z o.o. Krowodrza S.p. k Sp.k. w sprawie wydania zezwolenia na usunięcie 18 drzew rosnących na terenie działek nr 29/188, nr 53/9 i nr 29/170 obr. 57 Podgórze. Decyzją administracyjną 23 stycznia 2025 r. wymierzono AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. administracyjną karę pieniężną za uszkodzenie 7 drzew, spowodowaną wykonywaniem prac w obrębie ich koron, rosnących na terenie działek nr 29/188 i nr 29/170 obr. 57 Podgórze.

W dniu 13 czerwca 2025 r. została przeprowadzona kontrola zagospodarowania dzierżawionego terenu, która wykazała, że część działki nr 29/188 obr. 57 Podgórze została zagospodarowana niezgodnie z celem wynikającym z umowy dzierżawy z 26 kwietnia 2021 r. Na terenie tym Spółka wbrew postanowieniom umowy urządziła drogę dojazdową wraz z miejscem postojowym dla samochodu i miejscem pod lokalizację wiaty śmietnikowej. Ponadto na nieruchomości stwierdzono prowadzenie prac związanych z budową fundamentu dla nadziemnego wejścia do nowowynbudowanego budynku wielomieszkaniowego na działce sąsiedniej.

W związku z faktem, że Gmina Miejska Kraków jako wydzierżawiający nieruchomość, nie wyrażała zgody na zmianę sposobu zagospodarowania i użytkowania przedmiotu dzierżawy, zatem należy stwierdzić naruszenie warunków przedmiotowej umowy. W świetle § 8 umowy dzierżawy, dzierżawca nie może dokonać zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy ustalonego w § 2 umowy oraz określonego na załączniku graficznym do umowy bez zgody wydzierżawiającego. Wobec powyższego, stosownie do § 11 ust. 3 umowy, Wydział Skarbu Miasta UMK pismem z dnia 23 czerwca 2025r. wezwał Spółkę AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. do zaprzestania naruszania warunków umowy dzierżawy i przywrócenia stanu zagospodarowania do zgodności z umową w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania ww. pisma.

Po bezskutecznym upływie terminu zostaną podjęte dalsze czynności nie wyłączając wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. Zgodnie z § 11 ust. 3 rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym jest możliwe po bezskutecznym wyznaczeniu dzierżawcy jednomiesięcznego terminu do usunięcia naruszeń.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki poinformował, że w związku ze zgłoszeniem podejmowane są czynności wyjaśniające w kwestii zgodności realizowanej budowy z zatwierdzoną decyzją o pozwoleniu na budowę projektem zagospodarowania działki lub terenu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa