



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.620.2025

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przestrzeni publicznych w rejonie budynku Miastoprojektu, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 lipca 2025 r., uprzejmie informuję.

Wskazany w interpelacji teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwie Zwierzynieckie”, przyjętego uchwałą nr CXXIV/3376/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 14 grudnia 2023 r., poz. 8825). Plan ten obowiązuje od dnia 29 grudnia 2023 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=184080.

Ad 1.

W dniu 23 maja 2025 r. do Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie wpłynęła korespondencja od Miastoprojekt – Kraków Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2025 r., w sprawie zaprojektowania i realizacji nowego parku w Krakowie przy ul. Kraszewskiego.

Zgodnie z analizą dotyczącą lokalizacji proponowanego przedsięwzięcia na terenach znajdujących się w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa i zgodnie z ustaleniami poczynionymi na spotkaniu u Pana Stanisława Mazura - Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa, które miało miejsce w dniu 30 maja 2025 r. (zaprojektowanie i realizacja nowego parku w Krakowie – ul. Kraszewskiego) – nadzorowanie i koordynacja tematu przekazane zostały do Zarządu Dróg Miasta Krakowa.

Ad 2.

Przepisy prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, stanowiące podstawę działania organów administracji architektoniczno-budowlanej, nie przewidują konsultacji społecznych przed wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o ile w ramach takiego postępowania nie zachodzi konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Ad 3 i 6.

Po rozpatrzeniu wniosku Miastoprojekt – Kraków Sp. z o.o.:

- decyzją nr 199/6740.9/2025 z dnia 22 lipca 2025 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Rozbiórka ogrodzenia oraz murków ogrodzeniowych wraz z budową (murów oporowych) ogrodzenia, na działce nr 42 obr. 14 Krowodrza, przy alei Marszałka Ferdynanda Focha 24 w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-6.6740.9.139.2025.JZI),
- decyzją nr 18/6741/2024 z dnia 15 lutego 2024 r. udzielono pozwolenia na rozbiórkę istniejącego budynku magazynowo-biurowego wraz z instalacjami oraz budynkiem technicznym wraz z kładką pieszą prowadzącą do budynku biurowego na działkach nr 43/5, 43/6, 36/2 obręb 14 Krowodrza, przy ul. Kraszewskiego 36 w Krakowie (sygnatura sprawy: AU-01-2.6741.18.2023.DCZ). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 22 marca 2024 r.,
- decyzją nr 315/6740.2/2024 z dnia 26 lipca 2024 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu polegająca na budowie budynku oficynowego (segment B) oraz przebudowie budynku frontowego (segment A) na działkach nr 36/2, 43/5, 43/8, 43/6, 43/7 obr. 14 Krowodrza przy ul. J.I. Kraszewskiego oraz J. Fałata w Krakowie - realizacja etapu I inwestycji obejmująca: Budowę budynku usługowego oficynowego użyteczności publicznej (segment B) z funkcją biurową, konferencyjną, edukacyjną, gastronomiczno-handlową, hotelową oraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz budową stacji trafo oraz małej architektury (wiata śmietnikowa) na działkach nr 36/2, 43/5, 43/8, części 43/6, 43/7 obr. 14 Krowodrza przy ul. J. I. Kraszewskiego oraz J. Fałata w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.17.2024.EPI). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 16 sierpnia 2024 r. W uzasadnieniu ww. decyzji o pozwoleniu na budowę nr 315/6740.2/2024 z dnia 26 lipca 2024 r. wskazano m.in., że:
 - Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnił w dniu 15 stycznia 2024 r. (pismo znak: RW.460.5.20.2024) zmianę sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego w związku z zamierzeniem inwestycyjnym,
 - Prezydent Miasta Krakowa decyzją z dnia 15 grudnia 2023 r. (znak: RU.463.475.2023(2)) zezwolił na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: ul. Fałata w Krakowie na działkę nr 43/5 obręb 14 Krowodrza,
 - Prezydent Miasta Krakowa decyzją z dnia 15 grudnia 2023 r. (znak: RU.463.475.2023(3)) zezwolił na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: ul. Fałata w Krakowie na działkę 43/8 obręb 14 Krowodrza,
 - Prezydent Miasta Krakowa decyzją z dnia 22 maja 2024 r. (znak: WS - 05.6131.2.6.2024.AU) zezwolił na usunięcie 19 drzew kolidujących z projektowanym zamierzeniem,

- decyzją nr 34/6740.2/2025 z dnia 24 stycznia 2025 r. zmieniono decyzję o pozwoleniu na budowę nr 315/6740.2/2024 z dnia 26 lipca 2024 r. (znak: AU-01-2.6740.2.17.2024.EPI) oraz zatwierdzono zamienny projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w zakresie: zwiększenia powierzchni zabudowy, zwiększenia szerokości budynku, budowy murów oporowych w granicy działki drogowej, zmiany zamierzonego sposobu użytkowania kondygnacji podziemnej (garaż, schron bezpieczeństwa, spa), zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.290.2024.EPI). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 8 lutego 2025 r.,
- decyzją nr 542/6740.2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. zatwierdzono projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na roboty budowlane dla zamierzenia budowlanego pn. *Rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu polegająca na budowie budynku oficynowego (segment B) oraz przebudowie budynku frontowego (segment A) na działkach 36/2, 43/5, 43/8, 43/6, 43/7 obr. 14 Krowodrza przy ul. J. I. Kraszewskiego oraz J. Fałata w Krakowie - realizacja etapu II inwestycji obejmująca: Przebudowę istniejącego budynku usługowego (segment A), biurowego z funkcją gastronomiczną i konferencyjną wraz z częściową zmianą sposobu użytkowania na budynek usług biurowych, muzealnych i hotelowych z częścią gastronomiczną na działce 43/6 obr. 14 Krowodrza przy ul. J. Fałata 36 w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.192.2024.EPI). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 28 grudnia 2024 r.
- W uzasadnieniu ww. decyzji o pozwoleniu na budowę nr 542/6740.2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. wskazano, że Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnił w dniu 15 stycznia 2024 r. (pismo znak: RW.460.5.20.2024) zmianę sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego w związku z zamierzeniem inwestycyjnym.

Parametry projektowanej zabudowy dla poszczególnych etapów:

Etap I (w nawiasie parametry z decyzji zamiennej):

- wysokość: 16 m,
- liczba miejsc postojowych: 65 miejsc łącznie dla I i II etapu. Zgodnie z częścią opisową projektu zagospodarowania terenu: 163 pokoje – zapewnienie 5 miejsc postojowych, 897 m² powierzchni biurowych – zapewnienie 5 miejsc, 800 miejsc konsumpcyjnych – zapewnienie 25 miejsc postojowych, 348,91 m² powierzchni handlowej – zapewnienie 4 miejsc postojowych, zatrudnionych osób w budynku 20 – zapewnienie 1 miejsca postojowego (zmiana: projektuje się 74 miejsca postojowe dla etapu I i II),
- kubatura: 19 760 m³,
- powierzchnia zabudowy: 1 145 m² (zmiana na 1545 m²),
- powierzchnia użytkowa: 13 234,35 m²,
- powierzchnia całkowita: 5 350,88 m² (zmiana na 6693,20 m²),
- długość: 67,82 m,
- szerokość: 20,5 m (zmiana na 33,2 m),
- liczba kondygnacji: 5 nadziemnych, 4 podziemne,
- liczba lokali usługowych – hotelowych: 10,
- liczba lokali usługowych – handlowych: 12.

Etap II:

- kubatura: 19 416 m³,
- powierzchnia zabudowy: 1 212 m²,

- powierzchnia użytkowa: 3 889,32 m²,
- powierzchnia całkowita: 4 122,07 m²,
- wysokość: *odtworzenie historycznej attyki na podstawie archiwalnej dokumentacji* – brak w projekcie wysokości attyki, natomiast stropodach na wysokości 13,90 m,
- długość: 76,83 m,
- szerokość: 18,10 m,
- liczba kondygnacji: 4 nadziemne, 1 podziemna.

Zgodnie z częścią opisową projektu zagospodarowania terenu wytyczne w zakresie miejsc parkingowych dla budynku podlegającemu przebudowie (etap II) zostały wskazane i spełnione w etapie I inwestycji. W ramach zamierzenia przewiduje się: 38 pokoje – zapewnienie 3 miejsc postojowych, 70 m² powierzchni biurowych – zapewnienie 5 miejsc postojowych, 200 miejsc konsumpcyjnych – zapewnienie 6 miejsc postojowych, zatrudnionych osób w budynku 15 – zapewnienie 1 miejsca postojowego. Wizualizacje nie stanowią części składowych projektu budowlanego.

Powyżej przedstawiono parametry projektowanej zabudowy zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną ww. decyzjami o pozwoleniu na budowę. Jednocześnie informuję, że:

- postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (znak: AU-01-2.6740.2.107.2025.EPI) odmówiono wszczęcia postępowania w sprawie zmiany decyzji pozwolenia na budowę nr 542/6740.2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. (znak: AU-01-2.6740.2.192.2024.EPI) w zakresie: rozbudowy i przebudowy pomieszczeń technicznych na stropodachu poziomu technicznego wraz z likwidacją wejścia technicznego w części północnej budynku z uwagi na fakt, że zmiany objęte wnioskiem stanowiły zmiany nieistotne zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*,
- w dniu 21 maja 2025 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Miastoprojekt – Kraków Sp. z o.o. o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *Przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku na działce nr 42 obr. 14 Krowodrza przy al. Focha 24 w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.167.2025.EPI). Przedmiotowe postępowanie zostało zawieszone na wniosek inwestora postanowieniem z dnia 20 czerwca 2025 r.

Ad 4.

Dla inwestora Miastoprojekt – Kraków Sp. z o.o. zostały wydane dwa uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu na podstawie art.35 ust.3 ustawy o *drogach publicznych*:

- RW.460.5.20.2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. dla inwestycji pn. *Rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej na działkach nr 43/2, 43/5, 43/6, 43/8, 43/7 obr. 14 Krowodrza przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego oraz ul. Juliana Fałata w Krakowie* podzielonej na dwa etapy:
 - etap I - *Budowa budynku usługowego oficynowego użyteczności publicznej z częścią biurową, konferencyjną, edukacyjną, gastronomiczno-handlową, hotelową oraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 43/2, 43/5, 43/7, 43/8, części 43/6 obr.14 Krowodrza,*
 - etap II - *Przebudowa istniejącego budynku usługowego (biurowego z częścią gastronomiczną i konferencyjną) na działce nr 43/6 obr. 14 Krowodrza wraz z częściową zmianą sposobu użytkowania na budynek usług biurowych,*

muzealnych i hotelowych z częścią gastronomiczną.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię użytkową około 15 100 m², zapewniając 65 miejsc parkingowych w garażu podziemnym (wskazując, iż w stanie istniejącym znajduje się 50 miejsc postojowych, a zwiększenie ilości miejsc postojowych wyniesie 15). Obsługa komunikacyjna została wskazana w następujący sposób: dojazd do planowanej inwestycji zapewnią drogi publiczne ul. Kraszewskiego oraz ul. Fałata poprzez istniejący zjazd od ul. Kraszewskiego oraz dwa projektowane zjazdy z ul. Fałata prowadzące na teren inwestycji.

- RW.460.5.20.2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. dla inwestycji pn. *Przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku na działce nr 42 obr.14 Krowodrza przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego.*

Obsługa komunikacyjna została wskazana w następujący sposób: dojazd do planowanej inwestycji zapewni droga publiczna ul. Kraszewskiego zgodnie ze stanem istniejącym i obowiązującą organizacją ruchu. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Półwsie Zwierzynieckie” (§14 ust.7 pkt 2), przy nadbudowie i przebudowie nie wymaga się od inwestorów dodatkowych miejsc postojowych.

Nadmieniam, że zgodnie z częścią opisową projektu zagospodarowania terenu: *główny wjazd i wyjazd dla samochodów odbywać się będzie poprzez projektowany zjazd od strony ul. Fałata, następnie poprzez przejazd do rampy prowadzącej bezpośrednio do garażu podziemnego na kondygnacji - 3. Z tego zjazdu przewiduje się również dostawy do budynku oraz odbiór śmieci.*

Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie zawierał umów w oparciu o art. 16 ustawy *o drogach publicznych* na zbiegu ulic Fałata i Kraszewskiego. Ponadto dotychczas nie wpłynął do ZDMK przedstawiony przez inwestora projekt koncepcyjny przebudowy ul. Kraszewskiego.

Nadmieniam, że wszystkie uwagi zgłoszone przez mieszkańców na spotkaniu w dniu 22 maja 2025 r., o którym mowa w interpelacji, zostały przekazane do inwestora.

Ad 5.

Biurowiec Miejskiego Biura Projektowego „Miastoprojekt”, znajdujący się na działce nr 43/6 obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, zbudowany został w latach 1951-1955 według projektu Józefa Gołąba przy współpracy Stanisława Zydronia. Budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków i jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie zapisów obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwsie Zwierzynieckie”.

Rozebrany obiekt usytuowany niegdyś równolegle do ww. budynku, położony na działce nr 43/5 obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza i połączony z zabytkowym biurowcem murowaną przewiązką, stanowił późniejszą realizację i nie podlegał ochronie konserwatorskiej.

Miejski Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 27 listopada 2024 r., na podstawie art. 39 *Prawa budowlanego*, w ramach prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, uzgodnił inwestycję pn. *Rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu polegająca na budowie budynku oficynowego (segment B) oraz przebudowie budynku frontowego (segment A) na działkach 36/2, 43/5, 43/8, 43/6, 43/7 obr. 14 Krowodrza przy ul. J.I. Kraszewskiego oraz J. Fałata w Krakowie - realizacja etapu II inwestycji obejmująca: Przebudowę istniejącego budynku*

usługowego (segment A), biurowego z funkcją gastronomiczną i konferencyjną wraz z częściową zmianą sposobu użytkowania na budynek usług biurowych, muzealnych i hotelowych z częścią gastronomiczną na działce 43/6 obr. 14 Krowodrza przy ul. J. Fałata 36 w Krakowie, w zakresie dotyczącym przebudowy zabytkowego budynku wraz z częściową zmianą sposobu jego użytkowania.

W powyższym uzgodnieniu zostały zawarte warunki dodatkowe, wymagające realizacji na etapie wykonawczym, które mają na celu zapewnienie należytej ochrony, zarówno bryły budynku, jak i zabytkowych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza, a także wyeksponowania oraz częściowego przywrócenia walorów stylowych architektury lat 50. XX wieku.

Etap I inwestycji uzyskał akceptację Miejskiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 27 maja 2024 r. (znak: KZ-03.4120.1.195.2024.NS+SP+MT).

Planowana inwestycja (etap I) jest nowo projektowanym budynkiem więc nie wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, jednakże z uwagi na sąsiedztwo i objęcie budynku wpisanego do ewidencji zabytków w II etapie zamierzenia inwestycyjnego, inwestor wystąpił o zatwierdzenie koncepcji na cały teren inwestycji (etap I + etap II).

W zakresie etapu II, z uwagi na fakt, że budynek znajduje się w ewidencji zabytków, Miejski Konserwator Zabytków, na wniosek Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane*, postanowieniem z dnia 27 listopada 2024 r. (znak: KZ-03.4120.2.217.2024.NS+MT) uzgodnił przedmiotową inwestycję (etap II), nakładając warunki, które Prezydent Miasta Krakowa zawarł w decyzji nr 542/6740.2/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. (znak: AU-01-2.6740.2.192.2024.EPI).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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