PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.735.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zabudowy przy ul. Biskupa Tomickiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 18 sierpnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr 139/6, obr. 54, jedn. ewid. Nowa Huta aktualnie w całości objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny - Łęg", przyjętego uchwałą nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 12 września 2013 r. poz. 5502). Plan ten obowiązuje od 13 października 2013 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji w całości znajduje się w terenie oznaczonym symbolem U24 – tj. Tereny zabudowy usługowej (por. § 44 uchwały). Nadto, zgodnie z częścią graficzną ww. planu miejscowego, wskazana działka ewidencyjna częściowo znajduje się w granicy obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku awarii obwałowań rzeki Wisły oraz strefie technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, a także przez jej fragment przebiega ciek i rów melioracyjny oraz maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

W Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK aktualnie prowadzone jest postępowanie w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (D) z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, instalacjami wewn.: elektr., wod-kan, c.o., c.w.u.; instalacjami zewn.: kan. opadowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, oświetlenia terenu; usunięciem istn. instalacji zewn.: enN, kd; przebudową istn. instalacji zewn.: enN, eS, kd i sieci: wodociągowej, ks oraz rozbiórką istn. parkingu zewn. na dz. nr 139/6 obręb 54 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Bp. Piotra Tomickiego w Krakowie"* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.128.2025.DSZ). Wniosek o pozwolenie na budowę wpłynął do organu 22 kwietnia 2025 r.

Postanowieniem z 4 lipca 2025 r. organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno–budowlanym, w terminie miesiąca od dnia doręczenia postanowienia. W związku z faktem, że do akt sprawy wpłynęły uwagi stron, postanowieniem z 4 sierpnia 2025 r. dodatkowo nałożono na wnioskodawcę obowiązek ustosunkowania się do zgłoszonych uwag w terminie do 1 września 2025 r. Na prośbę inwestora termin uzupełnienia nieprawidłowości przedłużono do 15 września 2025 r.

Wniosek o pozwolenie na budowę dla tego zamierzenia inwestycyjnego obejmuje część terenu, na którym została wydana decyzja pozwolenia na budowę nr 937/2016 z dnia 2 maja 2016 r. dla inwestycji pn. *„Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem (A) z usługami i garażem podziemnym (AG/1 oraz AG/2), budynkiem mieszkalnym (B) z garażem podziemnym (BG), budynkiem mieszkalnym (C) z garażem podziemnym (CG), z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną na dz. nr 139/3 obręb 54 przy ul. Tomickiego w Krakowie wraz z infrastrukturą drogową na dz. nr 65/21 obręb 49 jedn. ewid. Nowa Huta*" (sprawa znak: AU-01-3.6740.1.2609.2015.MBA), zmieniona decyzją nr 1259/6740.1/2018 z 4 lipca 2018 r. (sprawa znak: AU-01-3.6740.1.1040.2018.SPI), a następnie decyzją nr 1356/6740.1/2018 z 17 lipca 2018 r. (sprawa znak: AU-01-3.6740.1.1086.2018.SPI), decyzją nr 2316/6740.1/2018 z 12 grudnia 2018 r. (sprawa znak: AU-01-3.6740.1.2369.2018.SPI), decyzją nr 423/6740.1/2019 z 6 marca 2019 r. (sprawa znak: AU-01-3.6740.1.14.2019.BLE) i decyzją nr 2299/6740.1/2019 z 22 listopada 2019 r. (sprawa znak: AU-01-3.6740. 1.2711.2018.BLE).

Rozpatrywany aktualnie wniosek z 22 kwietnia 2025 r. obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie oddanej do użytkowania inwestycji *Botanika*. Budynek zaprojektowano na obszarze istniejącego parkingu, którego miejsca parkingowe były zbilansowane dla całego zamierzenia budowlanego, głównie dla budynku oznaczonego jako B (aktualnie pod adresem Tomickiego 24) na projekcie zagospodarowania terenu dla inwestycji zrealizowanej. Inwestor dla zachowania wskaźnika miejsc postojowych projektuje budynek wraz z trzykondygnacyjnym garażem podziemnym.

W nawiązaniu do zgłoszonych wątpliwości w zakresie prawa do dysponowania przez dewelopera działką nr 139/6, uprzejmie informuję, iż inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które to prawo wywodzi z umowy użyczenia gruntu z 12 listopada 2024 r. W celu potwierdzenia możliwości realizacji projektowanego zamierzenia budowlanego w oparciu o ww. umowę, organ postanowieniem z 9 lipca 2025 r. wezwał wnioskodawcę do przedłożenia przedmiotowego dokumentu.

W odniesieniu do kwestii obsługi komunikacyjnej ww. inwestycji, wyjaśniam, że inwestor przedstawił uzgodnienie z zarządcą drogi zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego, w związku z przedmiotowym zamierzeniem budowlanym (pismo Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RW.460.5.1139.2023. z 24 maja 2024 r.).

W zakresie dróg wewnętrznych wezwano inwestora do zobrazowania na rysunku projektu zagospodarowania terenu sposobu obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji oraz do przedłożenia dokumentu potwierdzającego istnienie służebności przejazdu przez drogi wewnętrzne, zlokalizowane na terenie działek będących własnością innych podmiotów (niepozostających w zarządzie ZDMK). Wezwano również wnioskodawcę do wrysowania drzew do wycinki, w tym wymagających zgody Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK i wskazania nowych nasadzeń.

W nawiązaniu do podniesionej kwestii budowy garaży na terenach podmokłych, informuję, że do dokumentacji projektowej załączono opracowanie: „Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne w związku z projektowanym odwodnieniem budowlanym otworami wiertniczymi wykopu dla inwestycji „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (D) wraz z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną na dz. nr 139/6 obr 54 Nowa Huta przy ul. Tomickiego w Krakowie", które zostało zatwierdzone decyzją wydaną przez Departament Środowiska Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego znak: SR-IX.7431.9.2021.BB z 10 lutego 2021 r.

Z uwagi na charakter przedmiotowej inwestycji, jak również zgłaszane przez strony postępowania wątpliwości, niniejsza sprawa jest wnikliwie badana i monitorowana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2025-08-25 10:38

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa
5. Aa