



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1170.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej zabudowy wielorodzinnej oraz obsługi komunikacyjnej w rejonie ul. Zabawa i ul. Mochnackiego na Woli Duchackiej Zachód, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 23 grudnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Mochnackiego, nie znajdują się w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód”, lecz w granicach obowiązującego od 13 czerwca 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska” (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 29 maja 2020 r. poz. 3568).

W związku z powyższym interpelacja Pana Radnego, w granicach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód”, dotyczy jedynie 12 działek (działek nr: 5/1, 6/9, 6/11, 261/1 (część), 262/3, 265/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 267/1, 268/26, obręb 49 Podgórze), usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Zabawa, z których jedynie 6 działek (działki nr: 5/1, 266/2, 266/3, 266/5, 267/1, 268/26, obręb 49 Podgórze) jest obecnie zabudowana budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Pozostałe nieruchomości gruntowe w sąsiedztwie ul. Zabawa i w granicach ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” zabudowane są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi: 6, 9 i 11-kondygnacyjnymi.

Tereny objęte interpelacją znajdują się w odległości (w linii prostej) 4 km od najbliższej oczyszczalni ścieków Płaszów oraz 5 km od składowiska Barycz, zatem nie sposób się zgodzić z zawartą w interpelacji tezą jakoby cyt. (...) *że rejon ten już dziś jest silnie obciążony negatywnym oddziaływaniem środowiskowym (m.in. bliskość oczyszczalni ścieków i składowiska Barycz)* (...).

Ad 1.

Podstawą dla ustalenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” przeznaczenia ww. 12 działek lub ich części pod *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW, 4MW)* oraz *tereny zabudowy*

mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U) jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, którego ustalenia zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 65 ust. 1 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z 2024 r., poz. 1824 oraz z 2025 r., poz. 527), są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Według Studium ww. działki nr: 5/1, 6/9, 6/11, 261/1 (część), 262/3, 265/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 267/1, 268/26 obręb 49 Podgórze objęte są kierunkiem zagospodarowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, dla których w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 14 Kopiec Krakusa – Bonarka ustalono: wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36 m oraz wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 m, co uwzględniono w projekcie planu.

W celu zapewnienia ładu przestrzennego, uwzględniając wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, zaproponowano w projekcie planu miejscowego dla terenu 2MW maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 13 m, natomiast dla terenu 4MW maksymalną wysokość zabudowy – 19 m oraz maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 21 m.

Z kolei dla terenu 1MW-U, ze względu na konieczność ochrony kształtu bryły i gabarytu istniejącego budynku zabytkowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, zaproponowano w projekcie planu maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 8 m.

Ad 2 i 4.

W 2021 r. na wniosek Zarządu Dróg Miasta Krakowa, organ zarządzający ruchem wydał opinię dla inwestycji pn. *Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym z infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem drogowym na dz. nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Zabawa w Krakowie.* W ramach opinii (znak: IR-04.7211.156.2021) wskazano na konieczność przebudowy ul. Zabawa i dostosowania infrastruktury drogowej do możliwości przeniesienia zwiększonego ruchu. Wskazano również na potrzebę zwiększenia poziomu bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ul. Malborkiej z ul. Szkolną i ul. Macedońską, jak również poruszono kwestię analizy ruchu. Koncepcja obsługi komunikacyjnej, o której mowa powyżej nie wpłynęła ponownie do opinii do organu zarządzającego ruchem.

Dla inwestycji pn. *Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, naziemnymi miejscami postojowymi oraz drogami wewnętrznymi na działkach nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 Podgórze, przy ul. Zabawa w Krakowie* została wydana przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa opinia do wniosku o wydanie warunków zabudowy, iż w celu spełnienia warunków wystarczającego uzbrojenia drogowego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestor występujący o ustalenie warunków zabudowy lub inwestor, który nabył prawa do decyzji o ustalenie

warunków zabudowy podpisze stosowną umowę na realizację układu drogowego obejmującego m.in. rozbudowę ul. Zabawa.

Jednocześnie konkretny zakres do umowy zostanie przeanalizowany ponownie przed pozwoleniem na budowę i będzie zależny od ostatecznego programu inwestycji i analizy wpływu przedmiotowej inwestycji na przyległy obszar, która będzie podstawą do weryfikacji koniecznego zakresu prac.

Nadmieniam, że dotychczas nie zawarto żadnej umowy inwestorskiej na jakąkolwiek realizację drogową dotyczącą ul. Zabawa.

Decyzją nr 3/6730.2/2025 z dnia 8 stycznia 2025 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, naziemnymi miejscami postojowymi oraz drogami wewnętrznymi na działkach nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 Podgórze, przy ul. Zabawa w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.332.2021.ŁOK).

Po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Towarzystwo Na Rzecz Ochrony Przyrody w Krakowie, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 21 marca 2025 r. (znak SKO.ZP/415/48/2025):

- uchyliło zaskarżoną decyzję Organu I instancji w części objętej załącznikiem nr 3 pn. *wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej* pkt 3 lit. c) str. 7 wiersz 16 i 17, i w tym zakresie orzekło: *Ze względu na położenie terenu inwestycji, wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni terenu inwestycji,*
- w pozostałym zakresie zaskarżoną decyzję Organu I instancji utrzymało w mocy.

W trakcie procedowania postępowania uzyskano pozytywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2024 r. (znak: RW.460.1.305.2021) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną planowanej inwestycji.

Warunki wynikające z powyższej opinii ZDMK zostały ujęte w załączniku nr 1 do decyzji WZ nr 3/6730.2/2025 z dnia 8 stycznia 2025 r., gdzie wskazano m.in., że:

- w celu spełnienia warunków wystarczającego uzbrojenia drogowego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestor występujący o ustalenie warunków zabudowy lub inwestor, który nabył prawa do decyzji o ustalenie warunków zabudowy podpisze stosowną umowę na realizację układu drogowego obejmującego rozbudowę ul. Zabawa w oparciu o zaopiniowaną pismem z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021) koncepcję obsługi komunikacyjnej,
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, jaką jest ul. Zabawa poprzez projektowane zjazdy na teren inwestycji, w oparciu o zaopiniowaną z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021) koncepcję obsługi komunikacyjnej,
- inwestor przed podpisaniem stosownej umowy oraz wydaniem uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o *drogach publicznych* winien przedstawić do ponownego zaopiniowania koncepcję drogową realizacji przebudowy/rozbudowy układu drogowego w oparciu o koncepcję wydaną pismem z dnia 5 lipca 2021 r. (znak: RW.460.3.148.2021), w celu spełniania uwag i aktualizacji zakresu drogowego, zgodnie z procedurą ZDMK-33,

- zakres do umowy zostanie przeanalizowany ponownie przed pozwoleniem na budowę i będzie zależny od ostatecznego programu inwestycji i analizy wpływu przedmiotowej inwestycji na przyległy obszar, która będzie podstawą do weryfikacji koniecznego zakresu prac.

Powyższa opinia na potrzeby postępowania o ustalenie warunków zabudowy była wystarczająca, gdyż zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 w tym pkt 3 (*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*) i pkt 5 (*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dopiero przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor podpisze stosowną umowę na rozbudowę ul. Zabawa, jak również przedstawi do ponownego zaopiniowania koncepcję drogową.

Ad 3.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” ustalono możliwość rozbudowy istniejącej ul. Zabawa do parametrów publicznej drogi dojazdowej w obrębie terenu 2KDD, tzn. projekt planu miejscowego dopuszcza poszerzenie istniejącej jezdni do 25 m obejmującej docelowo również budowę, m.in. chodników oraz niezbędnego w rozumieniu przepisów odrębnych placu do zawracania (północny fragment 2KDD).

Ad 5.

W przekazanym do opiniowania i uzgodnień ustawowych projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” już uwzględniono istotne ograniczenie intensywności dla nowej zabudowy, gdyż zaproponowane dla terenów: 2MW, 4MW oraz 1MW-U parametry maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej wysokości obiektu budowlanego są znacząco niższe od maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy określonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. Projekt planu zakłada rozbudowę istniejącego układu drogowego, a więc poprawę stanu istniejącego.

Ad 6 i 7.

Jak wspomniano na wstępie, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” nie obejmuje terenów usytuowanych w sąsiedztwie ul. Mochackiego, które znajdują się w granicach miejscowego planu obszaru „Malborska”. Ponadto jedynie połowa z 12 nieruchomości gruntowych objętych pracami planistycznymi i usytuowanych przy ul. Zabawa to działki zabudowane. Z kolei w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* wskazano kierunek przekształceń dla tego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i takie wytyczne są wiążące dla organów planistycznych gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Kraków, tj. obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, to spełniają wymogi ładu przestrzennego, wynikające z tego dokumentu. Dodatkowo zaproponowane wartości poszczególnych wskaźników zabudowy, tj. wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jak również

docelowa wysokość zabudowy, uwzględniająca istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, umożliwiającą przyszłe przekształcenia obecnej zabudowy zgodnie z wytycznymi studium gminnego, i tym samym gwarantującą realizację ładu przestrzennego.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód”, w edycji przekazanej do opiniowania i uzgodnień ustawowych, opublikowane zostały w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: www.bip.krakow.pl/?dok_id=162384.

W decyzji nr 3/6730.2/2025 z dnia 8 stycznia 2025 r. ustalono warunki zabudowy dla omawianego zamierzenia inwestycyjnego mając na względzie zabudowę sąsiednią, w tym mieszkalną jednorodzinną.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej ustalono wysokość do attyki 12 m. W przypadku zaprojektowania dachu płaskiego zielonego intensywnego (wg odrębnej definicji), użytkowanego jako ogród dostępny dla użytkowników obiektu, dopuszczono zwiększenie wysokości attyki maksymalnie o 1,5m (do 13,5m).

Nadmieniam, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym, zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji i tego samego rodzaju zabudowy występującej w obszarze analizowanym a wymaga, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować ją do cech oraz parametrów wyznaczonych przez dotychczasową zabudowę o tej samej funkcji.

W przedmiotowej sprawie ustalono, że nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej stanowić będzie kontynuację funkcji istniejącej na tym terenie (funkcja mieszkaniowa). Okoliczność, że planowana zabudowa mieszkaniowa posiada odmienny rodzaj – wielorodzinny od zabudowy jednorodzinnej, nie może ograniczać dopuszczalności realizacji wnioskowanej inwestycji. Dla wnioskowanej zabudowy wielorodzinnej wyznaczono w decyzji WZ takie parametry, które nie naruszają ładu przestrzennego określonego przez cechy istniejącej zabudowy.

Ponadto informuję, że zgodnie z opinią Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z dnia 21 czerwca 2024 r. dla obszaru objętego decyzją (tj. działki nr 5/1, 6/9, 6/11, 262/3, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5 obr. 49 Podgórze) ustalono kierunek zagospodarowania: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wskazać również należy, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia z dnia 21 marca 2025 r. (znak SKO.ZP/415/48/2025), o którym mowa powyżej wskazało między innymi, iż: (...) *Kolegium stwierdza, że w rozpatrywanej sprawie obszar analizowany został wyznaczony prawidłowo (...). Na tak wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono analizę funkcji, cech, wskaźników i parametrów istniejącej zabudowy.*

Jak ustalono, otoczenie terenu inwestycji stanowią – od strony zachodniej – głównie budynki wielorodzinne o różnych gabarytach: od 6 kondygnacji – budynki sąsiadujące z terenem inwestycji po przeciwnej stronie ul. Zabawa, do 9 kondygnacji budynki przy ul. Walerego Sławka, a także

niewielkie budynki jednorodzinne i budynki usługowe. Natomiast od strony wschodniej – pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości od 1 do 4 kondygnacji, z wyraźną przewagą budynków o wysokości od 2 do 3 kondygnacji.

Z ustaleń analizy również wynika, że obszar analizowany, który w przedmiotowym przypadku jak stwierdzono jest rozległy, charakteryzuje się ogromnym zróżnicowaniem zabudowy zarówno pod względem intensywności zabudowy, wysokości budynków i szerokości elewacji, jak i przeznaczenia funkcjonalnego.

Ustalono bowiem, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

Odnosząc się do treści sporządzonej w sprawie analizy Kolegium stwierdza, iż w analizie dokładnie przedstawiono sposób zagospodarowania oraz rodzaje i sposób zabudowy w obszarze analizowanym, jak również ustalono wszystkie poszczególne parametry i wskaźniki zabudowy występującej w obszarze analizowanym, cechy tej zabudowy, ukształtowanie linii zabudowy oraz zabezpieczenie w zakresie uzbrojenia terenu i dostępu do drogi publicznej.

Kolegium w składzie orzekającym w sprawie stwierdza – po zapoznaniu się z treścią ustaleń wynikających z analizy – że parametry i wskaźniki zabudowy przyjęte w zaskarżonej decyzji dla planowanej inwestycji na terenie objętym wnioskiem, odpowiadają wynikom analizy i uwzględniają wielkości zabudowy występującej w obszarze analizowanym oraz charakter tej zabudowy tj. zarówno parametry występującej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, jak też zabudowę jednorodzinną również z sąsiedztwa wobec terenu inwestycji.

Mając zatem na uwadze wszystkie powyższe wyjaśnienia Kolegium Odwoławcze stwierdza, że zarówno funkcja zabudowy (mieszkaniowa), jak też rodzaj zabudowy (mieszkaniowa wielorodzinna), bezspornie spełniają zasadę dobrego sąsiedztwa z art. 61 ust. 1 ustawy, bowiem jak to jednoznacznie stwierdzono w ustaleniach analizy, w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zarówno po przeciwnej stronie ul. Zabawa (6 kondygnacji), jak i dostępna z ul. Walerego Sławka (9 kondygnacji).

W ocenie Kolegium ustalając poszczególne parametry i wskaźniki zabudowy dla planowanej inwestycji, Organ I instancji uwzględnił całość zabudowy występującej w obszarze analizowanym tj. rzeczywisty, zastany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, dostosowując ustalone warunki zabudowy do rodzajów zabudowy już istniejącej w obszarze analizowanym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wobec terenu inwestycji.

Kolegium nie podziela zarzutów odwołania, że nie została spełniona zasada dobrego sąsiedztwa wynikająca z art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem nie ulega wątpliwości, że w najbliższym sąsiedztwie wobec terenu inwestycji znajdują się działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje bowiem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nadto również dostępna z ul. Walerego Sławka, tym niemniej stanowiąca także najbliższe otoczenie terenu inwestycji. Tak więc istniejąca zabudowa po zachodniej stronie ul. Zabawa, naprzeciwko terenu inwestycji, to trzy budynki wielorodzinne oznaczone numerami 19, 21, 23 (działka nr 823/4) a więc funkcja tych budynków jest tożsama z wnioskowaną.

Tak więc w ocenie Kolegium uwzględniony został zarówno charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i charakter zabudowy jednorodzinnej, gdyż oba te rodzaje zabudowy występują

nie tylko w samym obszarze analizowanym, ale także w najbliższym sąsiedztwie wobec terenu objętego wnioskiem.

Jednocześnie informuję, że na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 21 marca 2025 r. (znak SKO.ZP/415/48/2025) została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa



Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Kracik
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2026-01-05 12:22

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa