



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.187.2025

**Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie porozumienia z deweloperami dotyczącego zabudowy Klinów, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 26 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Porozumienie nr ZIM/06/2023/018 z 22 grudnia 2023 r. oraz umowa nr 183/U/ZDMK/2024 z 5 kwietnia 2024 r. zostały zawarte z trzema Inwestorami – ATAL S.A., F.R.B. INTER-BUD sp. z o.o. sp. k., GREEN TOWN DEVELOPMENT sp. z o.o.

Ad 2.

Inwestor Westa Investments przejął tereny wraz z decyzjami o pozwoleniu na budowę od syndyka masy upadłościowej spółki Leopard. Tereny należące dawniej do spółki Leopard aktualnie reprezentuje spółka GREEN TOWN DEVELOPMENT sp. z o.o.

Ad 3.

Zgodnie z założeniami *Porozumienia* zawartego 22 grudnia 2023 r. oraz umowy nr 183/U/ZDMK/2024 o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej z 5 kwietnia 2024 r. po stronie inwestorów pozostaje:

1. zaprojektowanie, pozyskanie decyzji ZRID dla ronda przy zbiegu ul. Zawitej i ul. Komuny Paryskiej;
2. zaprojektowanie, pozyskanie decyzji ZRID i realizacja tzw. „pajęczka”:
 - a) budowę ul. Nowej Bartla – KDZ.4 od ul. Soroki w kierunku południowo – zachodnim, wraz z likwidacją obecnej pętli „Pod Fortem” i realizację w tym miejscu ronda,
 - b) budowę drogi lokalnej (KDL.3) stanowiącej przedłużenie ul. bpa Małysiaka w kierunku południowo – wschodnim,
 - c) budowę ronda na przedłużeniu ul. bpa Małysiaka (KDL.3) i ul. Nowej Bartla (KDZ.4),

- d) budowę odcinka ulicy klasy zbiorczej oznaczonej jako KDZ.2, w kierunku południowym w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej, nowej pętli autobusowej,
 - e) budowę odcinka ulicy klasy zbiorczej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej jako KDL.8, w kierunku południowo – wschodnim;
3. zaprojektowanie, pozyskanie decyzji ZRID i realizacja nowej pętli autobusowej z rezerwą pod tramwaj, po południowej stronie planowanego ronda na przedłużeniu ul. bpa Małysiaka i ul. Nowej Bartła (w zakresie podstawowym - wg wytycznych Zarządu Transportu Publicznego w Krakowie);
 4. opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie decyzji ZRID dla ronda przy zbiegu ul. Zawitej z ul. Borkowską;
 5. opracowanie dokumentacji projektowej oraz pozyskanie stosownych decyzji, w tym decyzji ZRID i w miarę potrzeby decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych realizacji inwestycji DUŚ dla ul. Nowej Bartła na odcinku od ul. Zawitej (planowane rondo) do ul. Soroki.

Obecnie nie jest możliwe oszacowanie całkowitych kosztów ww. zadań.

Ad 4.

Aktualnie prowadzone są działania zmierzające do renegotjacji zawartej umowy o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej z 5 kwietnia 2024 r. (nr 183/U/ZDMK/2024).

Powyższe jest efektem braku zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Miasta Krakowa oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa na realizację inwestycji takich jak dokończenie odcinka ul. Nowej Bartła (od ul. Zawitej do ul. Soroki) oraz budowa rond w ciągu ul. Zawitej (na skrzyżowaniach Zawita/Komuny Paryskiej i Zawita/Borkowska).

Rozmowy te będą mieć na celu weryfikację i ewentualną modyfikację warunków (w szczególności dotyczących zakresu zobowiązań stron) zawartych w dotychczasowej umowie oraz *Porozumieniu* z 22 grudnia 2023 r. w trosce o dalszą realizację wspólnych celów. Gmina Miejska Kraków będzie dążyć do wypracowania wraz z inwestorami inwestycji niedrogowych dodatkowych rozwiązań mających na celu poprawę obsługi komunikacyjnej na omawianym obszarze.

Dostrzegając trudności komunikacyjne wskazanego rejonu Zarząd Dróg Miasta Krakowa rozważa realizację innych, alternatywnych połączeń drogowych, takich jak realizacja drogi publicznej klasy zbiorczej 2KDZ prowadzącej do ulicy Zakopiańskiej (zgodnie z uchwałą nr CXV/1551/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny – Gądomskiego II”*).

W zapisach ww. dokumentów wymieniane jest m.in. zadanie pn. „Budowa drogi dojazdowej z osiedla Kliny do stacji SKA w Opatkowicach”, które realizowane jest przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie. Zakres zadania obejmuje budowę nowej drogi gminnej klasy L (lokalnej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą do przystanku Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA w Opatkowicach, z przeprowadzeniem trasy pod istniejącym wiaduktem autostrady A4.

W ramach ww. inwestycji drogowej trwa realizacja umowy na opracowanie wielowariantowej i wielobranżowej koncepcji wraz z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i opracowaniem programu funkcjonalno-użytkowego. Zakładany termin uzyskania decyzji DUŚ to III kwartał 2025 roku. Następnie planowane jest ogłoszenie

zamówienia publicznego na uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i realizację robót budowlanych w trybie „zaprojektuj i zbuduj”. W aktualnej edycji Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa zabezpieczone są środki finansowe zarówno na opracowanie dokumentacji projektowej, jak i na realizację robót budowlanych w latach 2026 – 2029 (2026 r. – 2 mln, 2027 r. – 1,5 mln, 2028 r. – 22,5 mln, 2029 r. – 22,5 mln).

Zarząd Dróg Miasta Krakowa prowadzi zadanie nr ZDMK/T1.65/2 pn. „Poprawa komunikacji w ciągu ulicy Zawitej poprzez rozbudowę skrzyżowań na odcinku od Kobierzyńskiej do Żywieckiej oraz skrzyżowania Lubostroń/Kobierzyńska”.

W ramach ww. zadania zawarto dwie umowy:

- 1) nr 515/U/ZDMK/2023 z 5 października 2023 r. z biurem ARG Projektowanie Inwestycyjne Sp. z o.o. na wykonanie dokumentacji projektowej dla rozbudowy skrzyżowania ul. Zawitej z ul. Kobierzyńską (rondo) – obecnie w trakcie projektowania;
- 2) nr 82/U/ZDMK/2025 z 4 lutego 2025 r. z biurem FDELITA na zadanie pn. „Aktualizacja i wykonanie kompletnej dokumentacji (aktualizacja wszystkich uzgodnień oraz dokumentacji) niezbędnej do przeprowadzenia zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy realizacji robót budowlanych dla inwestycji pn. „Rozbudowa ul. Lubostroń w Krakowie na odcinku od budynku nr 3c do ul. Kobierzyńskiej wraz ze skrzyżowaniem Lubostroń/Kobierzyńska”.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy Miejskiej Kraków nie są prowadzone inne działania w ramach zadania nr ZDMK/T1.65/21. W budżecie Miasta Krakowa na rok 2025 zarezerwowano na sfinansowanie tych umów środki w kwocie 390 650 zł (na rok 2025), natomiast roboty budowlane nie mają aktualnie zapewnionego finansowania.

Ad 5.

W przypadku gdy plany inwestycyjne inwestorów wyprzedzają plany inwestycyjne spółki Wodociągi Miasta Krakowa S.A., inwestorzy prywatni jako osoby zainteresowane uzyskaniem dostępu do usług świadczonych przez WMK S.A., korzystają z powszechnie obowiązujących zasad dotyczących procesu realizacji budowy sieci przez inwestorów prywatnych i nabywania tych sieci przez Spółkę. Tryb postępowania został określony w *Zasadach realizacji budowy urządzeń wodociągowych i/lub urządzeń kanalizacyjnych przez inwestorów oraz zasadach odpłatnego nabywania urządzeń przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A.* i wynika wprost z przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz znajduje potwierdzenie w art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 757).

W powyższych zasadach założono, że inwestorzy po zawarciu umowy z Wodociągami Miasta Krakowa S.A. mogą wybudować z własnych środków infrastrukturę sieciową, w omawianym przypadku sieć kanalizacji sanitarnej, niezbędną do korzystania z usług zbiorowego odprowadzania ścieków, a następnie przekazać ją za wynagrodzeniem na warunkach określonych w zawartej uprzednio umowie. Podpisanie takiej umowy następuje po uzgodnieniu przez pion techniczny WMK S.A. dokumentacji projektowej dotyczącej budowy sieci i ma stanowić gwarancję, że przedmiotowa sieć zostanie właściwie wykonana i wszyscy zainteresowani mieszkańcy Krakowa będą mogli z niej korzystać.

Dotychczas do WMK S.A nie wpłynęła dokumentacja projektowa budowy sieci kanalizacyjnych, jak również nie zostały zawarte umowy nabycia tych urządzeń.

Ad 6.

Na mocy zawartej umowy 183/U/ZDMK/2024 z 5 kwietnia 2024 r. zostały wprowadzone kary umowne, które zabezpieczają interes Gminy Miejskiej Kraków. W sytuacji zaistnienia przesłanek do ich wymierzenia, będą one dochodzone w trybie przewidzianym przepisami prawa cywilnego.

Ad 7 i 9.

Aktualnie rozpoczęły się prace nad aktualizacją dokumentu pt. *Kierunki Rozwoju i Zarządzania Terenami Zieleni w Krakowie*. Na potrzeby tego dokumentu zostaną zlecone także badania przyrodnicze mające na celu zweryfikowanie aktualnych walorów przyrodniczych obszarów wskazanych dotychczas do ochrony. Aktualizacja ww. dokumentu pozwoli na zweryfikowanie proponowanych form ochrony przyrody, wskazanie obszarów łączności ekologicznej, jak również analizę pozostałych terenów zieleni o przeciętnych i niskich wartościach przyrodniczych do uwzględnienia w Strategii Rozwoju Miasta.

Cenne przyrodniczo tereny stanowiące przedmiot zapytania Pana Radnego w wymiarze planistycznym podlegają ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń:

- 1) obowiązującego od 17 maja 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny Południe” (uchwała nr LXVI/849/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 marca 2009 r. Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 189 poz. 1336);
- 2) obowiązującego od dnia 13 kwietnia 2024 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park miejski na Klinach” (uchwała nr CXXX/3606/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r.; Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 2348);
- 3) obowiązującego od 13 kwietnia 2024 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Park miejski Kliny Południe” (uchwała nr CXXX/3607/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r.; Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 2349).

Pełna treść przywołanych powyżej aktów planowania przestrzennego została opublikowana na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Ad 8.

Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK nie prowadził postępowań administracyjnych w sprawie zalewania bloków na Klinach i tym samym nie posiada zidentyfikowanych problemów w tym zakresie. Zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W ramach planowanych inwestycji drogowych będą realizowane systemy odwodnienia. Systemy te będą projektowane na tzw. wody miarodajne z uwzględnieniem całych zlewni do nich ciężących. Zapewni to możliwość odprowadzenia wód opadowych z planowanych układów drogowych i obszarów w ich zlewniach (w tym planowanych i istniejących osiedli). Działanie to powinno prowadzić do uporządkowania i rozwiązania istniejących problemów w tym zakresie. Odbiornikami wód opadowych z planowanych układów drogowych wraz z obszarami zlewni ciężących są: Potok Sidzinka oraz rów os. Opatkowice zgodnie z układem zlewniowym.

Dla odciążenia istniejących układów odwodnienia, w warunkach technicznych wydanych pismem znak: WEU.461.1.1876.2024.TJ z 27 lutego 2025 r. nakazano zrealizowanie systemów odwodnienia w liniach rozgraniczających układ drogowy 8KDD (dz. nr 259/354 obr. 86 Podgórze) i 3KDL (dz. nr 259/266 obr. 86 Podgórze) uwzględniający całą zlewnię ciężącą oraz gwarantujący możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych z istniejącego osiedla zlokalizowanego na dz. nr 330/1, 329, 326/3, 325/3 obr. 86 Podgórze.

Należy podkreślić, że właściwe zaprojektowanie, realizacja oraz prawidłowe funkcjonowanie i eksploatacja systemów zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych na obszarach prywatnych inwestycji (np. osiedli) należy do ich właścicieli.

Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.

W latach 2021-2022 na zlecenie jednostki Klimat-Energia-Gospodarka Wodna została opracowana przez firmę RETENCJA Sp. z o.o. wariantowa koncepcja odwodnienia obszaru obejmującego m.in. teren osiedli Kostrze, Tyniec, Sidzina, Skotniki, Opatkowice, Bodzów, Pychowice, Zbydniowice, Wróblowice. Koncepcja ta obejmuje swym zakresem teren osiedla Kliny położony w zlewni rzeki Sidzinka. Na etapie prac koncepcyjnych wykonawca dokonał analizy lokalizacji miejsc problematycznych pod względem odwodnieniowym. Zaproponowane w wariantie rekomendowanym do realizacji działania uwzględniały zapisy obowiązujących i procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wariantie rekomendowanym projektant zaproponował budowę suchego zbiornika (w postaci dwóch niecek retencyjnych) do retencjonowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla której grawitacyjnym kierunkiem odwodnienia jest koryto Sidzinki.

Obiekty retencyjne zostały usytuowane po północnej stronie rzeki Sidzinki w rejonie ulic Działowskiego i Spacerowej na działkach nr 27/17, 30, 31, 156/1, 22, 23, 26, 29/3, 164/1, 189/73, 111/41 obręb 70, jedn. ewid. Podgórze, będących własnością osób fizycznych i prawnych. Jako instytucję wiodącą wskazano zarządcę rzeki Sidzinka, tj. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie we współpracy z KEGW. Ponadto dla terenów

położonych w zlewni rzeki Sidzinki zaproponowano grupę działań tzw. planistycznych (ozn. SI_PO3, SI_PO4, SI_PO5), która zbiera działania odnoszące się do przyszłego zagospodarowania terenu. Zarekomendowana została zasada wprowadzenia neutralności hydraulicznej dla nowych inwestycji. Działania skupiają się przede wszystkim na zapewnieniu rezerwy terenu pod obiekty retencyjne i dopracowaniu spójnych, efektywnych warunków retencji dla nowo powstającej zabudowy, wspierających układ odwodnienia. Celem ww. działań jest przeciwdziałanie podtopieniom i poprawa bezpieczeństwa powodziowego mieszkańców.

Ad 10.

Na problem ewentualnego wykluczenia komunikacyjnego, o którym wspomina Radny, mogłaby wpłynąć pozytywnie linia tramwajowa łącząca Kliny z istniejącą siecią tramwajową.

W 2024 r. na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa opracowano *Studium wykonalności budowy linii tramwajowej do osiedla Kliny*, którego celem było zweryfikowanie możliwości organizacyjnych, społecznych, technicznych, przestrzennych i środowiskowych oraz zasadności ekonomicznej realizacji linii tramwajowej łączącej istniejącą sieć tramwajową z obszarem Klinów. Opracowanie obejmowało rozwiązania sytuacyjno-wysokościowe przebiegu linii tramwajowej i przedstawiało pięć podstawowych wariantów przebiegu linii tramwajowej będących przedłużeniem istniejącej sieci tramwajowej do obszaru Klinów.

W związku z głosami mieszkańców wystąpiła konieczność rozszerzenia opracowanego *Studium* o dodatkowe analizy, które wskażą optymalny przebieg nowej linii tramwajowej.

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji niedrogowych planowanych na os. Kliny niezbędna jest także realizacja zakresu inwestycji drogowych w obszarze ul. Zawitej, ul. Kobierzyńskiej, ul. prof. Bartła, ul. Borkowskiej, ul. Soroki, pętli autobusowej Kliny - Zacisze i ul. bpa Małysiaka, a także realizacja nowej infrastruktury dla transportu zbiorowego. W ramach realizowanego przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie zadania pn. „Budowa drogi dojazdowej z osiedla Kliny do stacji SKA w Opatkowicach” planowana jest m.in. budowa nowej pętli autobusowej wraz z punktem socjalnym, parkingu P+R Opatkowice wraz z parkingiem B+R w rejonie przystanku Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA Opatkowice (od strony osiedla Kliny - na północ od LK94) na 200 miejsc postojowych, która przyczyni się do wykształcenia nowoczesnego węzła przesiadkowego integrującego różne środki transportu – pociąg, samochód, rower oraz komunikację miejską. Dzięki temu wzmocniony zostanie system transportu publicznego, co zapewni mieszkańcom alternatywne metody podróżowania. Etap realizacji zadania zawiera odpowiedź na pytanie nr 4 interpelacji Pana Radnego.

Kwestia budowy szkół w rejonie Klinów nie była objęta przedmiotem *Porozumienia*. Informuję natomiast, że ZIM planuje budowę żłobka dla dzieci przy ul. Działowskiego w rejonie osiedla Kliny. W ramach ww. inwestycji trwa realizacja umowy na opracowanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych w technologii modułowej tego żłobka. Zgodnie z zawartą 7 listopada 2024 r. umową, wykonawca zobowiązany jest do 7 lipca 2025 r. wykonać dokumentację projektową i uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, natomiast do 7 marca 2026 r. zakończyć realizację robót budowlanych. Zadanie objęte jest dofinansowaniem w ramach Programu rozwoju instytucji opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 „Aktywny Maluch 2022-2029”.

W ramach środków finansowych zaplanowanych w budżecie Miasta Krakowa w latach 2023-2024 została opracowana koncepcja (wraz z dokumentacją geologiczno-inżynierską

i operatem wodnoprawnym) oraz program funkcjonalno-użytkowy dla budowy dodatkowego budynku Szkoły Podstawowej nr 14 dla klas I-III wraz z oddziałami przedszkolnymi niezbędny do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację zadania w trybie „zaprojektuj i wybuduj”.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2025 i w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa zostało ujęte zadanie inwestycyjne nr MCOO/E1.41/25 pn. „Budowa obiektu szkolno-przedszkolnego przy ul. bp. Albina Małysiaka”, na którego realizację w latach 2025-2028 zabezpieczono łączną kwotę 40 mln zł, w tym:

- w 2025 r. – 200 tys. zł;
- w 2026 r. – 3 mln zł,
- w 2027 r. – 15 mln zł,
- w 2028 r. – 21,8 mln zł.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Wodociągi Miasta Krakowa S.A.
7. Zarząd Inwestycji Wodnych w Krakowie
8. Wydział Edukacji
9. Miejskie Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie
10. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
11. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
12. Wydział Strategii i Funduszy Europejskich
13. Biuletyn Informacji Publicznej
14. aa