



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.444.2025

Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie Bonarki, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 12 maja 2025 r., poniżej przedstawiam informację w zakresie procedowanych w obszarze działek nr: 261/2, 261/3 i 261/4 obręb 47 Podgórze postępowań w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy.

1)

Na wniosek z 21 lutego 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (składającego się z dwóch brył nadziemnych) z lokalami usługowo-handlowymi wraz z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, dojazdami oraz drogą wewnętrzną na działkach nr 13/5, 13/39 (część) i 261/4 (część) obr. 47 Podgórze przy ul. Walerego Sławka w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.39.2025.MKN). Przedmiotowe postępowanie znajduje się na etapie opiniowania. Dotychczas uzyskano następujące opinie:

- negatywną opinię Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z 6 maja 2025 r.,
- Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK z 9 maja 2025 r. w zakresie ochrony środowiska,
- Zarządu Dróg Miasta Krakowa z 12 maja 2025 r. (znak: RW.460.1.176.2025) – opinia negatywna: inwestor musi przedłożyć analizę przepustowości i pozytywną koncepcję obsługi, o co zostanie wezwany przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK).

Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na opinię:

- Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK – Referatu Ocen Środowiskowych, czy inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- Rady Dzielnicy XI Podgórze Duchackie.

Teren objęty ww. wnioskiem, za wyjątkiem wskazanej przez wnioskodawcę projektowanej drogi wewnętrznej, nie jest objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* obszar pod zabudowę kubaturową wskazano jako „ZU” – tereny zieleni urządzonej.

Wnioskowane parametry inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: 2181-3479 m²,
- szerokość elewacji frontowej: 50-90 m (dla 1 bryły), 50-60 m (dla 2 bryły),
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 8475-8900 m² (dla 1 bryły), 5235-5497 m² (dla 2 bryły),
- liczba kondygnacji nadziemnych: 8-9 (dla każdej bryły),
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 5520-6900 m²,
- liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- wysokość: 26,4-32 m (dla każdej bryły),
- rodzaj dachu: płaski,
- liczba lokali mieszkalnych: 110-121 (dla 1 bryły), 72-79 (dla 2 bryły).

2)

Na wniosek z 24 lutego 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (składającego się z dwóch brył nadziemnych) z lokalami usługowo-handlowymi wraz z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, dojazdami oraz drogą wewnętrzną na częściach działek nr 13/39, 14/5, 261/3 i 261/4 obr. 47 Podgórze przy ul. Walerego Sławka w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.40.2025.MKN). Przedmiotowe postępowanie znajduje się na etapie opiniowania. Dotychczas uzyskano następujące opinie:

- negatywną opinię Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z 6 maja 2025 r.,
- Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK z 9 maja 2025 r. w zakresie ochrony środowiska,
- Zarządu Dróg Miasta Krakowa z 13 maja 2025 r. (znak: RW.460.1.177.2025) – opinia negatywna: inwestor musi przedłożyć analizę przepustowości i pozytywną koncepcję obsługi, o co zostanie wezwany przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK).

Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na opinię:

- Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK - Referatu Ocen Środowiskowych, czy inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- Rady Dzielnicy XI Pogórze Duchackie.

Teren objęty ww. wnioskiem, za wyjątkiem wskazanej przez wnioskodawcę projektowanej drogi wewnętrznej, nie jest objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszar pod zabudowę kubaturową wskazano jako „ZU” – tereny zieleni urządzonej.

Wnioskowane parametry inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: 3567-4754 m²,
- szerokość elewacji frontowej: 90-136 m (dla każdej bryły),
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 7578-12 836 m² (dla każdej bryły),
- liczba kondygnacji nadziemnych: 6-9 (dla każdej bryły),
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 5520-6900 m²,
- liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- wysokość: 20,4-32 m (dla każdej bryły),
- rodzaj dachu: płaski,
- liczba lokali mieszkalnych: 90-96 (dla 1 bryły), 110-118 (dla 2 bryły).

3)

Na wniosek z 25 lutego 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowo-handlowymi wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, dojazdami oraz drogą wewnętrzną na działkach nr 13/5, 13/39, 14/5, 261/3 i 261/4 obr. 47 Podgórze przy ul. Walerego Sławka w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.42.2025.MKN). Temat inwestycji może ulec zmianie po kompletnym uzupełnieniu wniosku. Postępowanie to znajduje się na etapie uzupełniania braków formalnych wniosku określonych w wezwaniu z 20 marca 2025 r.

W związku ze złożonym przez pełnomocnika inwestora wnioskiem (w terminie do uzupełnienia braków formalnych, tj. 3 kwietnia 2025 r.), zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2025 r. wyznaczono nowy termin do uzupełnienia braków formalnych, tj. do 2 czerwca 2025 r.

Informuję, że teren inwestycji w części zachodniej nie znajduje się w obszarze sporządzanego planu miejscowego. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* obszar ten wskazano jako „ZU” – tereny zieleni urządzonej.

Na obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód” znajduje się większa część inwestycji – przeznaczenie „U” – tereny usług. Wnioskowane parametry inwestycji (dokładna weryfikacja po kompletnym uzupełnieniu wniosku):

- powierzchnia zabudowy: 21 367- 21 768 m²,
- szerokość elewacji frontowej: 90-135 m (dla 2 brył), 50-60 m (dla 2 brył), 90-115 m (dla 2 brył), 50-90 m (dla 1 bryły), 75-115 m (dla 2 brył), 60-90 m (dla 1 bryły), 45-90 m (dla 1 bryły),
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych dla poszczególnych brył: 9901-11 372 m², 13 263-15 234 m², 8718-10 013 m², 5385-6185 m², 13 307-15 988 m², 9965-11 972 m², 5735-6890 m², 11 185-13 438 m², 9125-10 962 m², 8204-9855 m², 5156-6194 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 9 (dla każdej bryły),
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 14 170-20 060 m² (dla 2 brył), 8899-12 599 m² (dla 2 brył), 16 243-20 477 m² (dla 3 brył), 18 014-22 118 m² (dla 4 brył),
- liczba kondygnacji podziemnych: 1-2 (dla 1 bryły), 2 (dla 10 brył),
- wysokość: 29-32 m (dla 1 bryły), 26,4-32 (dla 10 brył),
- rodzaj dachu: płaski,
- liczba lokali mieszkalnych dla poszczególnych brył: 114-204, 184-260, 125-177, 81-115, 172-216, 127-159, 77-99, 137-168, 111-138, 101-120, 68-86.

Z przedstawionego zagospodarowania terenu wynika planowana realizacja 11 brył nadziemnych połączonych przewiązkami.

4)

Na wniosek z dnia 27 lutego 2025 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (składających się z dwóch brył nadziemnych każdy) z lokalami usługowo-handlowymi wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, dojazdami oraz drogą wewnętrzną na częściach działek nr 13/39, 14/5, 261/3 i 261/4 obr. 47 Podgórze przy ul. Walerego Sławka w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.43.2025.MKN). Temat może ulec zmianie po kompletnym uzupełnieniu wniosku. Przedmiotowe postępowanie znajduje się na etapie uzupełniania braków formalnych, określonych w wezwaniu z dnia 20 marca 2025 r.

W związku ze złożonym przez pełnomocnika inwestora wnioskiem (w terminie do uzupełnienia braków formalnych, tj. 3 kwietnia 2025 r.), zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia

2025 r. wyznaczono nowy termin do uzupełnienia braków formalnych wniosku, tj. do 2 czerwca 2025 r.

Teren objęty ww. wnioskiem, za wyjątkiem wskazanej przez wnioskodawcę projektowanej drogi wewnętrznej, nie jest objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* obszar ten wskazano jako „ZU” – tereny zieleni urządzonej. Wnioskowane parametry (dokładna weryfikacja po kompletnym uzupełnieniu wniosku):

- powierzchnia zabudowy: 5747 – 7679 m²,
- szerokość elewacji frontowej: 90-135 m (dla 2 brył), 50-60 m (dla 2 brył),
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych dla poszczególnych brył: 9901-11 372 m², 13 263-15 234 m², 8718-10 013 m², 5385-6185 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 9 (dla każdej bryły),
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 14 170-20 060 m² (dla 2 brył), 8899-12 599 m² (dla 2 brył),
- liczba kondygnacji podziemnych: 1-2 (dla 1 bryły), 2 (dla 3 brył),
- wysokość: 29-32 m (dla 1 bryły), 26,4-32 (dla 3 brył),
- rodzaj dachu: płaski,
- liczba lokali mieszkalnych dla poszczególnych brył: 114-204, 184-260, 125-177, 81-115.

Z przedstawionego zagospodarowania terenu wynika planowana realizacja 4 brył nadziemnych.

W załączniku przekazuję skany koncepcji urbanistyczno-architektonicznych przedłożonych do poszczególnych wniosków.

Ponadto informuję, że działka nr 261/2 obr. 47 Podgórze nie jest objęta powyższymi wnioskami w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Na podstawie kwerendy systemów informatycznych dla działki nr 261/2 obr. 47 Podgórze Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK ustalono, że:

- decyzją Nr 1472/6740.1/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę oraz rozbiórkę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami (wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i oddymiającej, elektrycznymi, w tym słaboprądowymi) z infrastrukturą techniczną, towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi i oświetleniem terenu, a także wewnętrznego układu drogowego wraz z oświetleniem i odwodnieniem, ciągów pieszych, murów oporowych i małej architektury, oraz rozbiórką nieczynnych studzienek kanalizacyjnych i przewodów energetycznych na działce 261/2 obr. 47 Podgórze i części działek 263/29 i 263/35 obr. 47 Podgórze przy ul. Puszkarskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.1.1228.2022.GPA). Decyzja ta stała się ostateczna 14 grudnia 2022 r. Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr 15/6740.5/2024 z dnia 22 stycznia 2024 r. (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.5.49.2023.GPA). Decyzja ta stała się ostateczna 29 stycznia 2024 r.
- decyzją Nr 1637/6740.1/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę oraz rozbiórkę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (składającego się z trzech segmentów nadziemnych) z lokalami usługowymi na parterze segmentu C, z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami (wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i oddymiającej, elektrycznymi, w tym słaboprądowymi)

z infrastrukturą techniczną, towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi i oświetleniem terenu oraz placem zabaw, a także wewnętrznego układu drogowego wraz oświetleniem i odwodnieniem, ciągów pieszych, murów oporowych i małej architektury oraz rozbiórką nieczynnej stacji trafo i przebudową przewodów energetycznych SN na działce nr 263/35 i części działek 263/29 i 261/2 obr. 47 Podgórze, przy ul. Puszkarskiej w Krakowie" (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.1.1483.2022.GPA). Decyzja ta stała się ostateczna 13 stycznia 2023 r. Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr 14/6740.5/2024 z dnia 22 stycznia 2024 r. (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.5.48.2023.GPA). Decyzja ta stała się ostateczna 26 stycznia 2024 r.

Odnosząc się natomiast do postulatu Pana Radnego cyt.: (...) w obszarze tym został uchylony MPZP „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A, co otworzyło drogę do wnioskowania o WZtkę. Proszę o przygotowanie na najbliższą sesję analizy zasadności przystąpienia do sporządzania w tym obszarze planu zgodnie z wolą wyrażoną w projekcie uchwały wg druku 684, czyli Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka II” informuję, że możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla obszaru wskazanego w interpelacji Pana Radnego nie wynika z okoliczności unieważnienia ustaleń planistycznych na skutek orzeczenia sądu administracyjnego, lecz jest konsekwencją czynności podjętych przez Radę Miasta Krakowa. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr CIV/2825/23 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r., w której zadecydowała o nieobjęciu sporządzeniem planu miejscowego wskazanych w interpelacji nieruchomości pomimo tego, że Prezydent Miasta Krakowa posiadał stosowny projekt planu miejscowego. Zatem możliwość ustalenia warunków zabudowy dla ww. obszaru nie wynika z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, lecz z faktu, że Rada Miasta Krakowa nie podjęła decyzji o sporządzeniu planu miejscowego dla tego terenu.

Mając na uwadze powyższe informuję, że przygotowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru we wskazanym przez Pana Radnego terminie, tj. na najbliższą sesję Rady Miasta Krakowa, nie jest możliwe.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa