



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1080.2025

**Pan  
Marek Hohenauer  
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie budowy trzech budynków hotelowo-konferencyjnych w rejonie skrzyżowania ul. Wiślickiej i al. gen. Bora-Komorowskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 listopada 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1, 4, 5 i 6

Decyzją nr 540/6740.1/2025 z dnia 27 czerwca 2025 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Budowa trzech budynków usług hotelowo-konferencyjnych (realizacji Inwestycji: Etap 1 budynek A i B oraz Etap 2 budynek C) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką części sieci ciepłowniczej i budową nowej sieci ciepłowniczej na dz. nr 28/51, 28/86, 28/87, 28/91, 28/92, 28/223, 28/224, 28/225, 28/136 obr. 2 Nowa Huta przy ul. Czaplickiego w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.268.2024.ASR). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 3 sierpnia 2025 r.

Jak wynika z analizy dokumentacji elektronicznej powyższego postępowania dla przedmiotowej inwestycji pełnomocnik inwestora przedłożył między innymi:

- umowę o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej nr 334/U/ZDMK/2024 z dnia 21 czerwca 2024 r. wraz z niezbędnymi załącznikami obejmującą rozbudowę ul. gen. Leopolda Okulickiego, al. gen. Bora-Komorowskiego, ul. Wiślickiej, ul. Władysława Czaplickiego wraz z zapewnieniem prawidłowych warunków odwodnienia, oświetlenia, niezbędną infrastrukturą techniczną i przełożeniem kolidującego uzbrojenia w dowiązaniu do istniejącego układu drogowego. Powyższa umowa zgodnie z jej treścią ma być zrealizowana na podstawie decyzji ZRID;
- uzgodnienie zarządcy drogi (Zarząd Dróg Miasta Krakowa) w przypadku zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą (zjazd)

z dnia 28 czerwca 2024 r. (znak: RW.460.5.1030.2022) wraz z pismem z dnia 3 kwietnia 2025 r. (znak: RW.460.5.1030.2022) korygującym uzgodnienie jw. z dnia 28 czerwca 2024 r.;

- uzgodnienie ZDMK z dnia 21 maja 2025 r. (znak: ZD.461.1.364.2025) projektu architektoniczno-budowlanego branży drogowej dla inwestycji: „Budowa drogi publicznej gminnej klasy lokalnej w śladzie drogi wewnętrznej – ul. Czaplickiego wraz z przebudową drogi powiatowej nr 2212K - ul. gen. L. Okulickiego klasy GP, przebudową drogi gminnej nr 603558K – ul. Wiślickiej oraz rozbiórką i budową infrastruktury technicznej w Krakowie”;
- uzgodnienie ZDMK z dnia 31 lipca 2024 r. (znak: RU.461.1.852.2024) projektu architektoniczno-budowlanego branży drogowej dla inwestycji: „Budowa drogi wewnętrznej na działce nr 28/223 obr. 2 Nowa Huta”;
- zgodę na wejście w teren działki nr 28/223 obr. 2 Nowa Huta wydaną przez ZDMK z dnia 31 lipca 2024 r. [znak: RU.462.1015.2024 (2)];
- decyzję (ostateczną) o zezwoleniu na usunięcie drzewa lub krzewu z dnia 4 lipca 2024 r. (znak: WS-05.6131.2.40.2024.DM1) – na usunięcie 7 szt. drzew w złym stanie fitosanitarnym. Kolidującymi drzewami są: czeremcha amerykańska, jesion wyniosły, klon jawor, klon jesionolistny, klon zwyczajny, lipa drobnolistna, topola mieszańcowa. Warunkiem wydania ww. decyzji jest zastąpienie powyższych drzew (...) drzewami ozdobnymi gatunku: lipa krymska, lipa drobnolistna, jarząb mączny, jabłoń jagoda, ambrowiec amerykański, dąb Warea, głóg jednoszyjkowy, wiśnia piłkowana, głóg pośredni, klon Freemana, jarząb turyngski, klon polny, świdośliwa drzewiasta, magnolia pośrednia, sadzonym z bryłą korzeniową oraz prawidłowo ukształtowanym pniem i koroną, o parametrach zgodnych z normami stosowanymi w szkółkach ozdobnych, w miejscu uzgodnionym z wnioskodawcą – W ILOŚCI wg poniższego zestawienia. Należy zasadzić drzewa o obwodzie pnia wynoszącym co najmniej 16 cm na wysokości 100 cm. Z tabelarycznego zestawienia, o którym mowa jw. wynika, iż należy zasadzić zastępczo 7 sztuk drzew, jako lokalizację wskazano ul. Wiślicka, ul. Okulickiego, ul. Czaplickiego dz. nr 28/51, 28/86, 28/87, 28/91, 28/92, 28/223, 28/224, 28/225, 28/226 obr. 2 Nowa Huta. Termin na usunięcie drzew objętych decyzją do dnia: 28 lutego 2026 r. Termin realizacji warunków nasadzeń upływa z dniem: 31 grudnia 2026 r.
- decyzję (ostateczną) o zezwoleniu na usunięcie drzewa lub krzewu z dnia 4 lipca 2024 r. (znak: WS-05.6131.2.40.2024.DM2) – na usunięcie 165 szt. drzew (wg załączonej inwentaryzacji). Kolidującymi drzewami są: 66 szt. gat. klon jawor, 59 szt. gat. klon zwyczajny, 29 szt. gat. klon jesionolistny, 2 szt. gat. głóg jednoszyjkowy, 2 szt. gat. jesion pensylwański, 21 szt. gat. jesion wyniosły, 2 szt. gat. topola, 1 szt. gat. czeremcha amerykańska, 1 szt. czereśnia ptasia, 1 szt. gat. śliwa wiśniowa. warunkiem wydania ww. decyzji jest zastąpienie powyższych drzew (...) drzewami ozdobnymi gatunku: lipa krymska, lipa drobnolistna, jarząb mączny, jabłoń jagoda, ambrowiec amerykański, dąb Warea, głóg jednoszyjkowy, wiśnia piłkowana, głóg pośredni, klon Freemana, jarząb turyngski, klon polny, świdośliwa drzewiasta, magnolia pośrednia, sadzonym z bryłą korzeniową oraz prawidłowo ukształtowanym pniem i koroną, o parametrach zgodnych z normami stosowanymi w szkółkach ozdobnych, w miejscu uzgodnionym z wnioskodawcą – w ilości wg poniższego zestawienia. Należy zasadzić drzewa o obwodzie pnia wynoszącym co najmniej

16 cm na wysokości 100 cm. Z tabelarycznego zestawienia, o którym mowa jw. wynika, iż należy zasadzić zastępczo 177 sztuk drzew, jako lokalizację wskazano ul. Wiślicka, ul. Okulickiego, ul. Czaplickiego, Osiedle Tysiąclecia w Krakowie dz. nr 28/51, 28/86, 28/87, 28/91, 28/92, 28/223, 28/224, 28/225, 28/226, 28/236, 14/13, 29/8, 20/13, 20/18, 14/10 obr. 2 Nowa Huta. Termin na usunięcie drzew objętych decyzją do dnia: 28 lutego 2026 r. Termin realizacji warunków nasadzeń upływa z dniem: 31 grudnia 2026 r;

- decyzję (ostateczną) umarzającą postępowanie w sprawie usunięcia drzewa lub krzewu z dnia 4 lipca 2024 r. (znak: WS-05.6131.2.40.2024.DM3) – na usunięcie 6 szt. drzew z uwagi na bezprzedmiotowość. Z treści powyższej decyzji wynika, że „Podczas oględzin, stwierdzono, iż 6 szt. drzew (4 szt. gat. Klon Jesionolistny (...), 2 szt. gat. Topola Mieszańcowa (...)) zgodnie z art. 83f ust. 1 pkt 3 lit a na ich usunięcie nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia administracyjnego.” Przed wydaniem decyzji sprawa usunięcia drzew kolidujących z przedmiotową inwestycją omawiana była na posiedzeniu Zespołu Zadaniowego do spraw ochrony zieleni - powołanego przez Prezydenta Miasta Krakowa jako ciało doradcze w procesie wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zezwoleń na usuwanie drzew i krzewów (zarządzenie nr 1753/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2016 r. ze zm.). Zespół, w którego skład wchodzi m.in. eksperci z zakresu architektury krajobrazu oraz przedstawiciele organizacji ekologicznych, zaopiniował pozytywnie zakres wycinki oraz projekt nasadzeń zastępczych. W ww. postępowaniu czynny udział brało Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody, działające na prawach strony jako organizacja ekologiczna.

Dodatkowo zgodnie z informacjami zawartymi przez projektanta w części opisu projektu zagospodarowania terenu (TOM 1 z 2):

- str. 13 opracowania:  
*Zasady odnoszące się do elewacji budynków:*
  - 1) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów - ścianę budynku C zaproponowano jako zieloną (...)
- str. 15 opracowania:

*Wody opadowe będą zbierane do zbiorników retencyjnych, z których trafiają do kanalizacji ogólnospławnej, osobno dla budynków A i B – zbiorniki terenowe obok wjazdu do garażu, osobno dla II Etapu – od strony południowej budynku. Na terenie zlokalizowano wpusty drogowe oraz odwodnienia liniowe.*

Obiekt ten znajduje się w zasięgu 500 m dojścia pieszego od najbliższego zespołu przystankowego – „Wiślicka”. Zakres inwestycji nie wpływa także na wydłużenie dojścia pieszego do przystanków dla mieszkańców, względem stanu istniejącego. W ramach zespołu przystankowego „Wiślicka”, w ciągu godziny szczytu realizowane są 94 kursy, zapewniając podaż na poziomie 13 500 miejsc. Korzystając z danych systemu automatycznego zliczania pasażerów, napętnienie najbardziej obciążonych kursów przejeżdżających przez przystanek „Wiślicka”, stanowiło 71% nominalnej pojemności pojazdu, natomiast w zdecydowanej większości kursów wynosiło ono ok. 40-50%. Ze względu na obserwowany poziom generacji ruchu przez inne obiekty hotelowo-konferencyjne oraz obserwowane napętnienia linii KMK, realizacja wskazanej inwestycji nie przyczyni się do obniżenia komfortu podróży dla obecnych pasażerów.

Należy również zauważyć, że z perspektywy właściwej obsługi komunikacyjnej inwestycji, istotne dla niej obiekty takie jak Dworzec Główny czy Dworzec Autobusowy MDA, posiadają bezpośrednie połączenie z przystankiem „Wiślicka” w postaci linii 129, natomiast bezpośrednie okolice Dworca Głównego są obsługiwane dodatkowo przez linie 152, 189, 501, 502 oraz 511. Teren przyszłej inwestycji posiada także w stanie istniejącym bezpośredni dojazd do wielu rejonów miasta, zapewniając połączenie dla mieszkańców Krakowa, którzy będą uczestniczyć w organizowanych wydarzeniach odbywających się w realizowanych obiektach hotelowo-konferencyjnych. W związku z powyższym, nie ma potrzeby korekt tras lub częstotliwości linii KMK, ze względu na realizację omawianej inwestycji.

We wskazanym rejonie planowana jest rozbudowa ul. Czaplickiego, w ramach której założone było wykonanie ciągów pieszych wzdłuż ul. gen. Bora-Komorowskiego oraz wzdłuż ul. gen. Okulickiego. Opiniowana dokumentacja oraz wydana opinia Zespołu Zadaniowego ds. niechronionych uczestników ruchu w Mieście Krakowie, dostępne są na stronie internetowej ZTP pod adresem: <https://ztp.krakow.pl/rower/audyty/audyt/rozbudowa-ul-czaplickiego>.

Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi przez projektanta w części opisu projektu zagospodarowania terenu (TOM 1 z 2 - str. 10 opracowania) informuję, że:

- *Ruch rowerów.*  
*(...) Garaż podziemny dostępny jest dla rowerzystów przez windę z poziomu parteru na poziom minusowy każdego z budynków. Miejsca rowerowe będą również dostępne na terenie.*
- *Ruch pieszych.*  
*Istniejące chodniki przebiegające wzdłuż ulicy Okulickiego i Wiślickiej, pozostają do dyspozycji pieszych. Projektowane jest połączenie budynków chodnikiem z ulicą Wiślicką oraz doprowadzenie ścieżki do granicy działki od strony ulicy Okulickiego wzdłuż budynku C. Ruch pieszy wydzielonymi chodnikami zaprojektowano do klatek, oraz łączący Etapy. Na pozostałym obszarze przewidziano drogi o przeznaczeniu pieszo jezdnym.*
- *Planowane ścieżki i chodniki.*  
*Od strony południowej ZDMK planuje realizację przebudowy skrzyżowania ulicy Okulickiego oraz Generała Andersa oraz wykonanie na terenie Inwestycji, na działkach 28/87; 28/92; 28/223 chodnika wraz z ścieżką rowerową. (...)*

W części opisu do projektu architektoniczno-budowlanego (TOM 1 z 2) – str. 9 opracowania wskazano, że „Wjazd/wyjazd z garażu podziemnego znajduje się po stronie wschodniej budynku B i wymaga rampy, jest zadaszony i posiada spadek 20%. Rampa jest dwukierunkowa.”

Ad 2.

Przedstawione rozwiązania koncepcyjne (sprawa znak: RW.460.5.1030.2022) zostały zaopiniowane przez:

- Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie pismo sprawa znak: ZIM.IR.42.2.28.2021 z dnia 26 maja 2023 r.,
- Zarząd Transportu Publicznego pismo sprawa znak: TR.410.147.2022 z dnia 28 października 2022r.
- Wydział Miejskiego Inżyniera Ruchu pismo sprawa znak: IR-7211.302.2022 z dnia 14 listopada 2022 r.

Ad 3.

Pismem znak: RW.460.5.1030.2022 z dnia 28 czerwca 2024 r. zostało wydane uzgodnienie zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynków usługowych (etap A i Etap B) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, naziemnymi miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz przełożeniem sieci ciepłowniczej na działce nr 28/51, 28/86, 28/87, 28/91, 28/92, 28/223, 28/224, 28/225, 28/226, 28/136 obr. 2 Nowa Huta oraz wjazdem drogowym z działki nr 28/210 (dr) obr. 2 Nowa Huta, przy ul. Czaplickiego w Krakowie”, objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "MISTRZEJOWICE - POŁUDNIE" (uchwała nr XLVII/1293/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 października 2020 r.).

Program Inwestycji:

- 3 budynki usług hotelowych (budynki usługowe o funkcji usług hotelowych z apartamentami pod wynajem oraz niezbędnych usług towarzyszących takich jak obsługa budynku, lokal pod wynajem (siłownia), parking podziemny samochodowy i rowerowy)), powierzchnia użytkowa naziemna wynosi około 13 860 m<sup>2</sup> (w tym około 10 940 m<sup>2</sup> powierzchni jednostek apartamentowych), 313 jednostek apartamentowych, 1 lokal usługowy, liczba miejsc postojowych 27 podziemnych i 69 naziemnych.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z uchwałą nr XLVII/1293/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe” § 14 ust. 8:

*Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:*

*1) określa się minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:*

*a) budynki w zabudowie wielorodzinnej: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,*

*b) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,*

*(...)*

*3) w ramach miejsc postojowych określonych w pkt 1 nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;*

*(...)*

Zgodnie z informacjami zawartymi przez projektanta w części opisu projektu zagospodarowania terenu (TOM 1 z 2):

- str. 10 opracowania:  
*Miejsca postojowe.*

*Przewidziano miejsca parkingowe z przeznaczeniem dla Klientów oraz pracowników, również dla osób niepełnosprawnych.*

- str. 14 opracowania:

*Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:*

*1) określa się minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:*

b) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi. Zakładając, że każda jednostka mieszkalna w budynku posiada 2 pokoje – całość inwestycji obejmuje 620 pokoi, zatem wymagana ilość miejsc postojowych wynosi 62 miejsca. Zaprojektowano 78 miejsc postojowych – warunek spełniony.

3) w ramach miejsc postojowych określonych w pkt 1 nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko; - wymagane 4 miejsca

W projektowanych budynkach projektuje się 310 jednostek mieszkalnych. W części opisu do projektu architektoniczno-budowlanego (TOM 1 z 2) – str. 10 opracowania, w tabelarycznym zestawieniu charakterystycznych parametrów przedmiotowych obiektów wskazano, iż sumarycznie w budynkach:

- na poziomie -1 zlokalizowanych będzie 26 miejsc parkingowych oraz 52 miejsca parkingowe na terenie – łącznie 78 miejsc parkingowych.

W zakresie miejsc parkingowych dla autokarów wyjaśniam, iż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - Południe” w sposób jednoznaczny wskazują na wymóg zaprojektowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 10 miejsc na 100 pokoi dla funkcji hotelowej. Dodatkowo informuję, iż komunikacja wewnętrzna przedmiotowej inwestycji została tak zaprojektowana, iż pojazdy takie jak autokary mają możliwość bezkolizyjnego przejazdu wokół budynków A i B.

Ad 7.

Przedmiotowe ulice wokół planowanej inwestycji nie posiadają ograniczenia tonażowego. W związku z powyższym nie rozpatrywano sprawy dojazdu do budowy.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Stanisław Kracik*  
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
6. Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. Aa