



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.183.2025

**Pan
Michał Starobrat
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zamierzenia inwestycyjnego przy ul. Wspólnej, Klonowica i Generała Roi, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 25 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Tereny działek ewidencyjnych wskazane w treści interpelacji obecnie nie są objęte granicami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny te zostały natomiast objęte granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód”. Prace nad projektem tego aktu planowania przestrzennego zainicjowano uchwałą nr CII/2777/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. Postępowanie planistyczne w powyższym zakresie toczy się według sformalizowanego schematu legislacyjnego określonego przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Ze względu na prawny wymóg zachowania zgodności projektu planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podstawę merytoryczną prowadzonych prac planistycznych stanowi zbiór wytycznych zawartych w obowiązującym aktualnie dokumencie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (w kształcie ustalonym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku). Zgodnie z polityką przestrzenną Miasta Krakowa wyrażoną w treści tego aktu, tereny obejmujące działki ewidencyjne wymienione w interpelacji zakwalifikowano jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla tej kategorii terenów w *Studium* wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

Proces sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” jest obecnie na etapie prac nad wstępną koncepcją ustaleń planistycznych. Z uwagi na oczekiwania społeczne prace nad ww. koncepcją prowadzone są w ten sposób, aby w ramach wyznaczonych przez dyspozycje studium gminnego zaproponować rozwiązania zapewniające odpowiedni areał terenów zieleni służących rekreacji. Zgodnie z założonym harmonogramem wstępna koncepcja proponowanych rozwiązań planistycznych powinna zostać zaprezentowana Komisji Planowania Przestrzennego Rady Miasta Krakowa w marcu br. Informacje na temat przebiegu procesu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka – Zachód” są publikowane na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=162384, a zasób danych gromadzonych pod tym adresem jest na bieżąco aktualizowany.

W Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK pod sygnaturą AU-02-4.6730.2.155.2024.ŁOK prowadzone jest postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. **„Budowa zespołu (do 8) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową dróg wewnętrznych, na działkach nr 101/3, 100/29, 284, 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, (części) 256/3 obr. 47 Podgórze przy ulicy Wspólnej, ulicy Klonowica, i ulicy Generała Roi w Krakowie”**.

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2024 r. ww. postępowanie zostało zawieszone z urzędu na okres 18 miesięcy od daty złożenia wniosku (czyli od 25 czerwca 2024 r.), ponieważ przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na obszarze, dla którego Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XCII/2777/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”, a wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z wytycznymi planistycznymi. Według *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, w oparciu o które sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, teren objęty ww. wnioskiem znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Postanowieniem z dnia 30 października 2024 r. znak: SKO.ZP/415/447/2024 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie utrzymało w mocy ww. postanowienie.

W powyższym postępowaniu uzyskano:

- opinię Wydziału Kształtowania Środowiska (obecnie Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza), w której wskazano warunki m.in. w zakresie ochrony zieleni i przyrody, które zostaną uwzględnione na dalszym etapie postępowania (po podjęciu). Wskazano m.in., że: „(...) *Do pełnej ochrony i zachowania w toku procesu inwestycyjnego wskazuje się drzewo gatunku dąb szypułkowy Quercus robur rosnące na dz. 101/3 wskazane do ochrony z powodu wysokich walorów przyrodniczych (...)*”.
- uchwałę nr X/118/2024 Rady Dzielnicy XI Podgórze Duchackie, która negatywnie zaopiniowała planowane zamierzenie;
- opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa, w której negatywnie zaopiniowano planowaną

inwestycję. W opinii wskazano, że istniejący układ drogowy nie gwarantuje prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej zabudowy i nie jest w stanie przejąć dodatkowych potoków ruchu pieszego i kołowego generowanych z planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Inwestor został zobowiązany do przedłożenia ówczesnemu Wydziałowi Miejskiego Inżyniera Ruchu UMK do stosownego zaopiniowania analizy ruchu, która swoim zakresem obejmie najbliższe skrzyżowania w rejonie inwestycji. Opracowanie to ma na celu ocenę, czy planowana inwestycja wpłynie na pogorszenie warunków ruchu w przedmiotowym obszarze. Na podstawie zaakceptowanej analizy ruchu, w zależności od jej wyników, inwestor winien opracować (i przedstawić do zaopiniowania do ZDMK) koncepcję budowy/przebudowy układu drogowego niezbędnego dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Przedmiotowa koncepcja obsługi komunikacyjnej nie została dotąd złożona do Zarządu Dróg Miasta Krakowa.

Wszelkie zagadnienia związane z ochroną przyrody i możliwością włączenia inwestycji do drogi publicznej będą rozpatrywane i wyjaśniane dopiero po podjęciu postępowania. Dopiero po uzyskaniu pozytywnych opinii, sporządzeniu analizy urbanistyczno-architektonicznej i spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust.1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* może zostać przygotowany projekt WZ, który będzie podlegał uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy, w tym z właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych.

Działka nr 101/3 obr. 47 Podgórze, na której rośnie dąb szypułkowy, ma aktualnie nieuregulowany stan prawny, a przed Sądem Rejonowym w Krakowie od wielu lat prowadzone jest postępowanie w tej sprawie. Ustalenie własności tej nieruchomości jest kluczowe dla możliwości prawidłowego poinformowania wszystkich właścicieli przez Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK o zamiarze ustanowienia pomnika przyrody, aby procedura zmierzająca do uwzględnienia drzewa w projekcie uchwały ustanawiającej pomnik przyrody mogła zostać ukończona. Także wszelkie prace pielęgnacyjne każdorazowo wymagają zgody właściciela terenu.

Niezależnie od powyższego Wydział Kształtowania Środowiska UMK opiniując inwestycję pod kątem ochrony zieleni wskazał przedmiotowy dąb do pełnej ochrony i zachowania w toku procesu inwestycyjnego z uwagi na wysokie walory przyrodnicze i spełnienie warunków wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w *sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody*.

W odległości ok. 50 m od planowanej inwestycji znajduje się proponowany użytek ekologiczny „Staw Bonarka”, którego granice zostały określone w opracowaniu *Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019 – 2030* (zatwierdzonym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r.). Staw jest stanowiskiem płazów podlegających ochronie na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w *sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2380). Jednak szczegółowych informacji potwierdzających występowanie siedlisk chronionych gatunków zwierząt dostarczyć może jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu ze szczególnym uwzględnieniem płazów, wykonana w terminie rozrodu oraz migracji herpetofauny.

W związku z aktualizacją dokumentu *Kierunki rozwoju terenów zieleni*, po przeprowadzeniu ponownej waloryzacji przyrodniczej, najcenniejszy przyrodniczo obszar zostanie wskazany do zachowania w formie użytku ekologicznego, tj. staw i jego otoczenie. Z kolei obszary przewidziane do zachowania w formie terenów zieleni również zostaną wskazane w ww. aktualizowanym dokumencie. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie przekazał do Wydziału Planowania Przestrzennego UMK wskazania do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Duchacka – Zachód”, wskazując m.in. działkę nr 101/3 oraz 9/7 obr. 47, jedn. ewid. Podgórze jako teren pod zalesienia zgodnie z zapisami dokumentu pn. *Powiatowy Program Zwiększania Lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040* przyjętego uchwałą nr XXX/793/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r.

Dla terenu wskazanego w interpelacji Pana Radnego w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone są jeszcze dwa postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych:

1. **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojącej stacji transformatorowej, wewnętrznej drogi dojazdowej i garażu podziemnego na części działki nr 101/3 obr. 47 Podgórze oraz zjazdów z działek drogowych nr 246/3 (ul. Wspólna) i 256/3 (ul. Gen. Bolesława Roi) obr. jw., przy ul. Wspólnej/ul. Gen. Bolesława Roi, wraz z budową sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nr 246/3, 246/2, 285, 287, 286, 127/5, 127/4, 127/8, 128/80, 128/78 obr. 47 w Krakowie”** (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.917.2016.APł.AGJ.AGJ.OMA.ŁOK).

31 stycznia 2019 r. została wydana decyzja nr AU-2/6730.2/122/2019 o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Po rozpatrzeniu odwołania od ww. decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 1 kwietnia 2019 r. znak SKO.ZP/415/113/2019 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Po zwrocie akt i ich weryfikacji postępowanie zawieszono z uwagi na konieczność ustalenia zmarłych spadkobierców stron postępowania, również zamieszkałych poza granicami Polski. Po ustaleniu powyższego podjęto postępowanie, a inwestor dokonał korekty złożonego wniosku. Ponownie sporządzono analizę urbanistyczno-architektoniczną, omówiono ją na Zespole Urbanistyczno-Architektonicznym (będzie ona podlegała jeszcze aktualizacji i weryfikacji). W powyższej sprawie do wyjaśnienia pozostaje kwestia ewentualnego występowania na terenie inwestycji chronionych gatunków zwierząt i roślin. W tym zakresie zaktualizowano opinię Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza oraz postanowieniem z dnia 28 lutego 2025 r. nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia ekspertyzy przyrodniczej terenu. W ww. postępowaniu decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może zostać wydana tylko w przypadku, jeśli zostaną spełnione łącznie przesłanki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. **„Budowa zespołu (do 43) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową naziemnych miejsc postojowych, budową dróg wewnętrznych i budową wjazdów z ulicy Generała Bolesława Roi na działkach nr 101/3, 100/29, 284, 100/5, 100/4, 100/19, 100/20, 100/21, części 256/3 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ulicy Wspólnej, Sebastiana Klonowica i Generała Bolesława Roi w Krakowie”**

(sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.191.2024.ŁOK).

Uzyskano negatywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Postanowieniem z 23 grudnia 2024 r. postępowanie zostało zawieszone na wniosek inwestora.

W ww. postępowaniach uzyskano opinie Wydziału Planowania Przestrzennego UMK, z których wynika, iż zgodnie z zapisami obowiązującego *Studium*, w oparciu o które sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Duchacka - Zachód”, przeznaczenie przedmiotowego obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Z opinii Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie wynika, że działka nr 101/3 obr. 47 Podgórze została uwzględniona w Powiatowym Programie Zwiększania Lesistości Miasta Krakowa na lata 2018 – 2040 (uchwała nr XXX/793/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r.). Ponadto w opiniach stwierdzono, że na przedmiotowym terenie występuje aż 9 gatunków chronionych płazów. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie zaopiniował negatywnie wniosek o zabudowę działki 101/3 obr. 47 Podgórze.

W powyższych sprawach uzyskano również opinie Wydziału Kształtowania Środowiska UMK (obecnie Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza) z których wynika, że: „(...) na dz. 101/3 znajduje się drzewo gatunku dąb szypułkowy wskazane do ochrony z powodu wysokich walorów przyrodniczych (...). Z uwagi na obecność na terenie inwestycji drzew i/lub krzewów, występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. W przypadku stwierdzenia w obrębie drzew i/lub krzewów gniazd lub siedlisk gatunków chronionych należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstąpienie od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm), w tym zgody na zniszczenie siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie o ochronie przyrody (art. 56 ust. 4) oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu.

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w sąsiedztwie miejsca rozrodu płazów, ww. inwestycję należy realizować w sposób gwarantujący zachowanie dotychczasowych stosunków wodnych i wartości przyrodniczych na przedmiotowych oraz sąsiednich działkach. Zagrożenie wpływu na wody gruntowe prowadzące do zaburzenia prawidłowego funkcjonowania obszarów ochrony rozrodu płazów z powodu wysychania i obniżania się poziomu wód gruntowych podczas prowadzenia prac budowlanych realizujących inwestycję należy zredukować do zera (...).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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