



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR.03.0003.249.2025

**Pani  
Renata Piętka  
Radna Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie krytej pływalni przy Szkole Podstawowej nr 158 przy ul. Strąkowej, w odniesieniu do budowy na graniczącej z basenem działce budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 7 marca 2025 r., uprzejmie informuję,

Decyzją nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z usługami (z wewnętrznymi instalacjami: gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną i teletechniczną), miejscami postojowymi, dojazdami, dojazdami i przyłączy: wodociągowym, gazowym, kanalizacyjnym i energetycznym, na działkach nr: 160/1, 160/2 obr. 31 Podgórze, przyłącza na działkach nr: 223/7, 223/8, 223/6, 288/18, 222/8, 294/2 obr. 31 Podgórze, przy ul. Lipińskiego w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-2-AWI.73531-1414/05). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 2 marca 2006 r. i została zmieniona kolejno decyzjami:

- nr 1455/2012 z dnia 24 lipca 2012 r. (znak: AU-01-2.6740.1.954.2012.GBE), która stała się ostateczna z dniem 8 sierpnia 2012 r. i określa nazwę inwestycji jako *Budowa budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdem, wewnętrznymi instalacjami: gazową i kotłowni gazowej, elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewania, wentylacji mechanicznej oraz przebudową kolidującą z inwestycją kablowej sieci energetycznej – zlokalizowanych przy ulicy Lipińskiego na działkach nr 160/1, 160/2 obr. 31 Podgórze w Krakowie,*
- nr 739/2014 z dnia 3 kwietnia 2014 r. (znak: AU-01-2.6740.1.201.2014.AKC), która stała się ostateczna z dniem 18 kwietnia 2014 r.

Następnie decyzja pozwolenia na budowę nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r., zmieniona ww. decyzjami, została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 106/6740.5/2022 z dnia 7 kwietnia 2022 r. (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.5.92.KBS).

Ponadto informuję, że:

- wniosek z dnia 19 grudnia 2023 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Lipińskiego 7 i 9 w Krakowie w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego zakończonego ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r., zmienioną i przeniesioną ww. decyzjami – pozostawiono bez rozpoznania pismem z dnia 30 kwietnia 2024 r. wobec nieusunięcia jego braków w terminach wyznaczonych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.315.2023.KGR),
- decyzją nr 890/6740.1/2024 z dnia 30 września 2024 r. odmówiono stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r., zmienionej i przeniesionej ww. decyzjami (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.138.2024.KGR). Decyzja ta stała się ostateczna 22 października 2024 r.

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 kwietnia 2017 r. Gminy Miejskiej Kraków – Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie, decyzją nr 1604/6740.1/2017 z dnia 4 września 2017 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa przyszkolnej pływalni będąca rozbudową istniejącego budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 3 przy ul. Strąkowej 3A w Krakowie wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., deszczową, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, elektryczną, teletechniczną, technologii uzdatniania wody, z instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, elektrycznej (włz), przebudową kabla nN, rozbudową i przebudową sieci gazowej oraz zagospodarowaniem terenu, przy ul. Strąkowej 3A w Krakowie, na działkach nr: 158, 157/5, 159/3, 223/6, 223/5, 224/9, 288/17 obr. 31 Podgórze* (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.895.2017.JKU). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 21 września 2017 r.

Ad 1.

Inwestor nie ma obowiązku informowania organu administracji architektoniczno-budowlanej o tym, czy i ewentualnie w jakiej formie powiadomił właścicieli sąsiednich nieruchomości o rozpoczęciu robót budowlanych oraz czy przeprowadził szczegółowe oględziny obiektów sąsiednich przed ich rozpoczęciem. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada zatem informacji w powyższym zakresie.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z dyspozycją art. 45a ustawy *Prawo budowlane*, przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany m.in. do umieszczenia na terenie budowy w widocznym miejscu tablicy informacyjnej wraz ze wszelkimi elementami, o których mowa w art. 45b ww. ustawy oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, w którym wskazuje się przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonywania budowy (art. 45 c ww. ustawy).

Z dokumentów i informacji przedłożonych przez inwestora w toku trwania postępowania administracyjnego znak: AU-01-5.6740.1.138.2024.KGR w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r. (zmienionej i przeniesionej ww. decyzjami) wynika, że tablica informacyjna została umieszczona na terenie budowy w kwietniu 2006 r., tj. niezwłocznie po rozpoczęciu budowy przez poprzedniego inwestora.

Zmiana tablicy informacyjnej była dokonywana po każdej zmianie pozwolenia na budowę (w sierpniu 2012 r., kwietniu 2014 r.), po zmianie inwestora (w kwietniu 2022 r.), po zmianie inspektora nadzoru inwestorskiego (w lutym 2024 r.) oraz po zmianie kierownika budowy (w kwietniu 2024 r.).

Na poparcie powyższego inwestor dołączył wówczas: oświadczenie obecnego kierownika budowy o wykonywaniu obowiązków związanych z tablicą, zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*, oświadczenie poprzedniego kierownika budowy o wykonywaniu obowiązków związanych z tablicą informacyjną zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*, protokół kontroli z dnia 23 lutego 2024 r., w którym organ nadzoru budowlanego stwierdził, że tablica informacyjna jest zgodna z wymogami przewidzianymi w prawie.

Niezależnie od powyższego wyjaśniam, że zgodnie z informacją przekazaną Dyrektorowi Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych UMK w dniu 10 marca 2025 r. przez Pana Jerzego Kubieńca - Dyrektora Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 158 w Krakowie, Prezes Firmy Start - Pan Grzegorz Szmolke od wielu lat informował o planowanej inwestycji na działkach 160/1 i 160/2 obręb 31 Podgórze.

Dyrektor Szkoły zaniepokojony pojawieniem się maszyn budowlanych i sprzętu, pismem z dnia 15 lutego 2024 r. (znak: SP158.220.1.2024) zwrócił się do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK o natychmiastowe wstrzymanie inwestycji na działkach nr 160/1 i 160/2 obręb 31 Podgórze przy ul. Lipińskiego w Krakowie, ponieważ jak wskazał cyt. *stanowi istotne zagrożenie katastrofą budowlaną na obiektach sportowych (...)*.

Powyższy wniosek został przekazany według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki pismem z dnia 1 marca 2024 r. (znak: AU-01-5.670.30.2024.KGR).

W siedzibie PINB odbyło się spotkanie, w którym uczestniczył Pan Jerzy Kubieniec, Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 158 oraz Prezes Firmy Start i kierownik budowy. Przedstawiono dokumentację i wszelkie zezwolenia, które nie budziły obaw inspektorów PINB.

Przedstawiciele inwestora oświadczyli, że nie przewidują głębokich wykopów i zabezpieczą teren budowy od strony pływalni. Jednocześnie zobowiązali się, że na własny koszt zamontują specjalistyczne urządzenie rejestrujące ewentualne wstrząsy. Następnie takie urządzenie zostało zamontowane i było monitorowane przez cały okres prowadzenia wykopów i odwiertów. Po zakończeniu prac urządzenie zostało zdemontowane. Jak wynika z przekazanych informacji nie zauważono nic niepokojącego w stanie obiektów szkolnych, w tym pływalni.

Ad 2.

Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie po przeprowadzeniu kwerendy zasobów dokumentacji znajdujących się w posiadaniu jednostki wskazał, że nie był informowany o mającym powstać budynku wielorodzinnym na działce graniczącej z basenem zlokalizowanym przy Szkole Podstawowej nr 158 przy ul. Strąkowej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że decyzja o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego została wydana w 2006 r., a kolejno zmieniona została w roku 2012 i 2014. Natomiast Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie wniosek o pozwolenie na budowę basenu złożył w 2017 r.

Ad 3.

Zgodnie z postanowieniami umowy nr 464/ZIS/2017 zawartej w dniu 8 listopada 2017 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Przedsiębiorstwem Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa Kraków S.A., zmienionej aneksami od nr 1 do nr 8 - okres gwarancji obowiązuje do 22 czerwca 2027 r.

Ad 4.

Inwestor nie ma obowiązku informowania organu administracji architektoniczno-budowlanej o tym, czy i ewentualnie w jakiej formie powiadomił wykonawcę obiektu budowlanego - basenu, tj. PBP Chemobudowa Kraków S.A., o rozpoczęciu robót budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada zatem informacji w powyższym zakresie.

Ad 5.

Z dokumentów i informacji przedłożonych przez inwestora w toku trwania postępowania administracyjnego znak: AU-01-5.6740.1.138.2024.KGR w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę nr 215/06 z dnia 7 lutego 2006 r. (zmienionej i przeniesionej ww. decyzjami) wynika, że dnia 3 lipca 2019 r. rozpoczęto likwidację kolizji istniejących fundamentów ogrodzenia na odcinku B-G wg PZT, poprzez wykopanie oraz zasyp z zagęszczeniem terenu (wpis dokonany w dzienniku budowy przez ówczesnego kierownika budowy). Jak wyjaśnił inwestor: *konieczne było rozebranie części ogrodzenia szkoły (przęseł stalowych oraz podmurówki z fundamentami), ponieważ wykonując ogrodzenie - szkoła omyłkowo weszła z ogrodzeniem na teren działki objętej przedmiotową inwestycją, zamiast prowadzić je po granicy działek. Po likwidacji części ogrodzenia szkoły - wykonano nowe ogrodzenie pomiędzy terenem inwestycji i szkoły. Likwidacja części ogrodzenia szkoły stanowiła element nowego pozwolenia na budowę.*

Na poparcie powyższego inwestor dołączył wówczas: oświadczenia kierownika budowy zawarte w wpisach w dzienniku budowy, oświadczenie operatora koparki o wykonaniu robót budowlanych polegających na likwidacji podmurówki i fundamentów ogrodzenia, zdjęcia robót budowlanych z 2019 r., zdjęcie ortofotomapy z roku: 2013, 2021 i 2023 obrazujące zmianę przebiegu ogrodzenia, które zostało zlikwidowane.

Ad 6.

Upoważnieni inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki przeprowadzili w dniu 10 marca 2025 r. czynności kontrolne znak: ROIK II.5143.338.2024.MKO, w budynku krytej pływalni przy Szkole Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 158 przy ul. Strąkowej w Krakowie, w odniesieniu do budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działkach nr 160/1, 160/2 obręb 31 Podgórze przy ul. Lipińskiego w Krakowie. W wyniku ww. czynności ustalono, że przedmiotowy obiekt pływalni został oddany do użytkowania w czerwcu 2019 r.

W trakcie kontroli, według możliwej oceny wizualnej, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki nie stwierdził, w zakresie obiektu stanowiącego krytą pływalnię, znaczących uszkodzeń na skutek prowadzonej budowy. Stwierdzono jedynie miejscowe zarysowania, które według wyjaśnień Dyrektora Szkoły są zgłaszane w ramach gwarancji do wykonawcy pływalni. Jednocześnie wykonana przez firmę wykonawczą

inwentaryzacja zarysowań stwierdziła, że zarysowania występowały w okresie przed prowadzenia budowy. Nie odnotowano nowych zarysowań.

Dodatkowo inspektorzy organu nadzoru budowlanego uzyskali informację, że zostały zamontowane przez inwestora repery i czujniki na ścianie pływalni zlokalizowanej od strony prowadzonej budowy, które były monitorowane przez inwestora.

Na zakończenie ww. czynności Dyrektor Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 158 przy ul. Strąkowej w Krakowie wskazał, że nie doszło do uszkodzeń budynku krytej pływalni w związku z prowadzona budową. Wobec braku naruszeń przepisów ustawy *Prawo budowlane*, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki zakończył prowadzone czynności kontrolne.

Ad 7.

Odpowiedzialność inwestora za ewentualne uszkodzenia obiektu miejskiego będzie wynikać z przepisów prawa cywilnego.

Ad 8 i 9.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada akt sprawy dotyczących wydania pozwolenia na budowę zarówno basenu, jak i budynku wielorodzinnego. Udzielenie odpowiedzi na pytania zawarte w punkcie 8 i 9 niniejszej interpelacji, które dotyczą zastosowanych rozwiązań projektowych, będzie możliwe dopiero po przeanalizowaniu dokumentacji projektowej. Aktualnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK oczekuje na wypożyczenie akt z Archiwum UMK. W związku z powyższym w zakresie pytań 8 i 9 interpelacji odpowiedź zostanie udzielona Pani Radnej odrębnym pismem.

Niezależnie od powyższego informuję, że dla terenu, na którym powstaje zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 158 przy ul. Strąkowej, sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr CIV/2824/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj”*.

Projekt planu zakłada w tym miejscu prawną ochronę akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla pory dnia równe 55 dB (wskaźnik LAeq D) oraz nocy 45 dB (wskaźnik LAeqN).

W związku z powyższym, z chwilą faktycznego zagospodarowania działek nr 160/1, 160/2 obręb 31 Podgórze pod zabudowę mieszkaniową, urządzenia i instalacje hali basenowej nie będą mogły emitować na tym terenie hałasu o wyższym poziomie, niezależnie od tego, która inwestycja pojawiła się jako pierwsza.

Powyższe wynika z art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), zgodnie z którym eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

Dotychczas Wydział Środowiska Klimatu i Powietrza UMK nie otrzymał żadnego wniosku o interwencję w sprawie emisji hałasu powodowanej instalacjami hali basenowej. Niemniej jednak, jeżeli w przyszłości pojawi się taki problem, właściciel lub użytkownik instalacji

zobowiązany będzie do zastosowania odpowiednich zabezpieczeń minimalizujących emisję na tereny objęte ochroną, tak aby wypełnić obowiązek wynikający z ww. ustawy.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Stanisław Mazur*  
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego–Powiat Grodzki
5. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
6. Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych
7. Biuro ds. Dzielnic Miasta Krakowa
8. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. Aa