



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1087.2025

**Pani
Renata Piętka
Radna Miasta Krakowa**

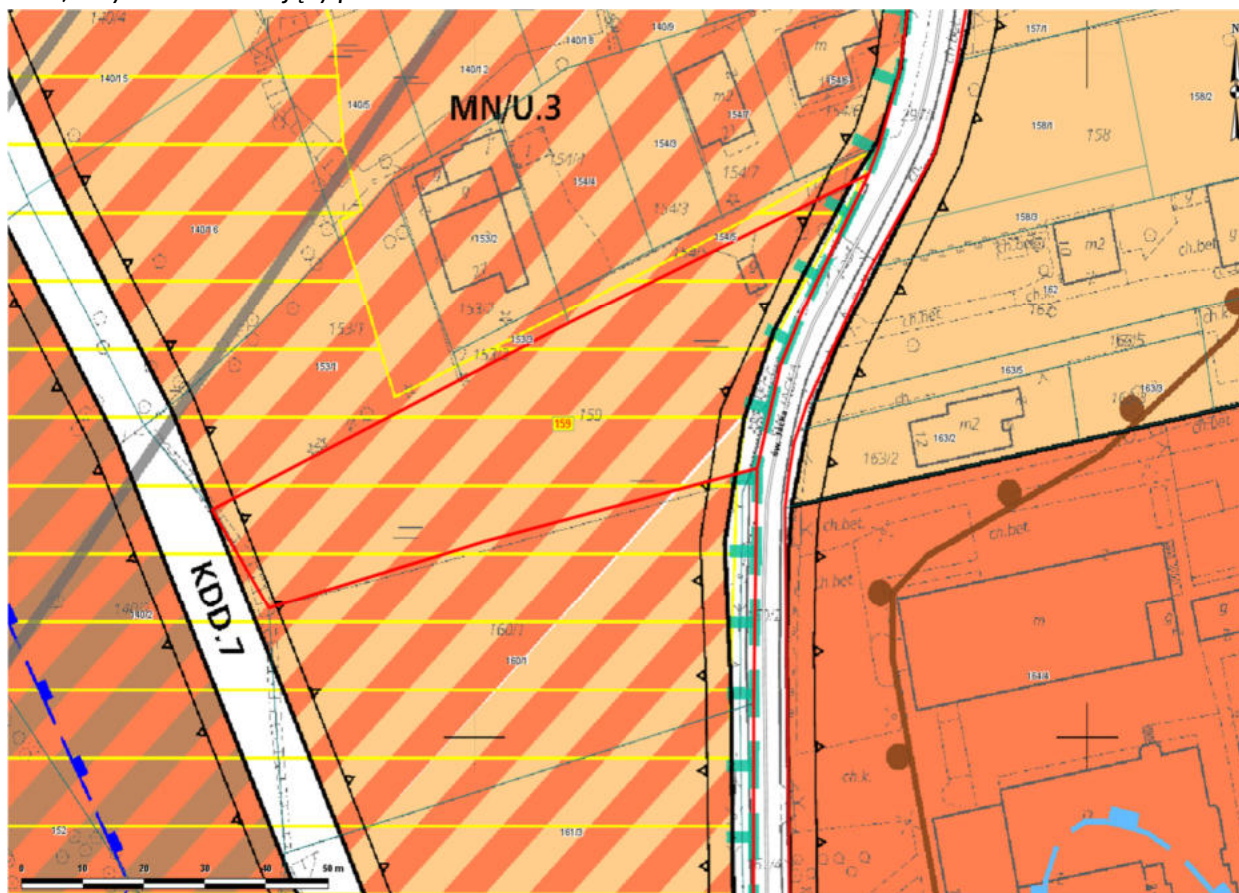
Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie pozwolenia na budowę nr 942/6740.1/2024, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 listopada 2025 r., uprzejmie informuję.

Wskazane w treści interpelacji Pani Radnej tereny obejmujące działki ewidencyjne o numerach: 159, 297/6, 248/2, 249/2, 231/2 oraz 250/6 obręb 9 Podgórze w Krakowie pozostają objęte granicami obowiązującego od dnia 5 sierpnia 2014 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”, przyjętego uchwałą nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Zgodnie z ustaleniami tego aktu prawa miejscowego ww. tereny posiadają następujący status planistyczny:

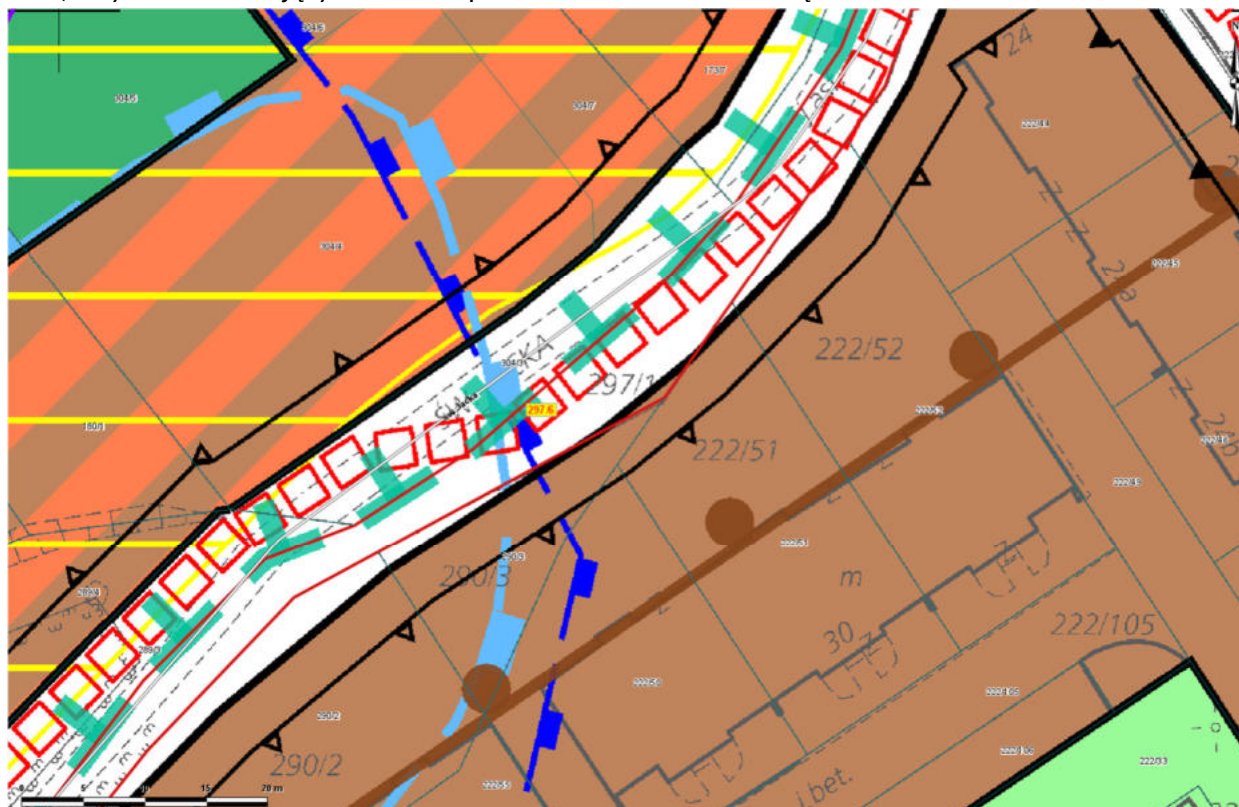
- Teren działki ewidencyjnej o numerze 159 zakwalifikowano częściowo jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony w planie symbolem MN/U.3, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę budynkami usługowymi (por. § 16 ust. 1 uchwały o planie), a w pozostałym zakresie jako teren komunikacji, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczony w planie symbolem KDD.4 - północny odcinek ul. św. Jacka - 1x2 (por. § 5 ust. 1 pkt 6 lit. m, w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały o planie).
- Teren działki ewidencyjnej o numerze 297/6 zakwalifikowano częściowo jako teren komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczony w planie symbolem KDD.4 - północny odcinek ul. św. Jacka - 1x2 (por. § 5 ust. 1 pkt 6 lit. m, w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały o planie), a w pozostałym zakresie jako tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami MWi.4, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne (por. § 19 ust. 1 uchwały o planie).
- Tereny działek ewidencyjnych o numerach: 248/2, 249/2, 231/2 oraz 250/6 zakwalifikowano jako teren komunikacji, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczony w planie symbolem KDD.4 - północny odcinek ul. św. Jacka - 1x2 (por. § 5 ust. 1 pkt 6 lit. m, w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały o planie).

Opisany powyżej status planistyczny terenów, których dotyczy interpelacja Pani Radnej zobrażowano na poniższych materiałach graficznych.

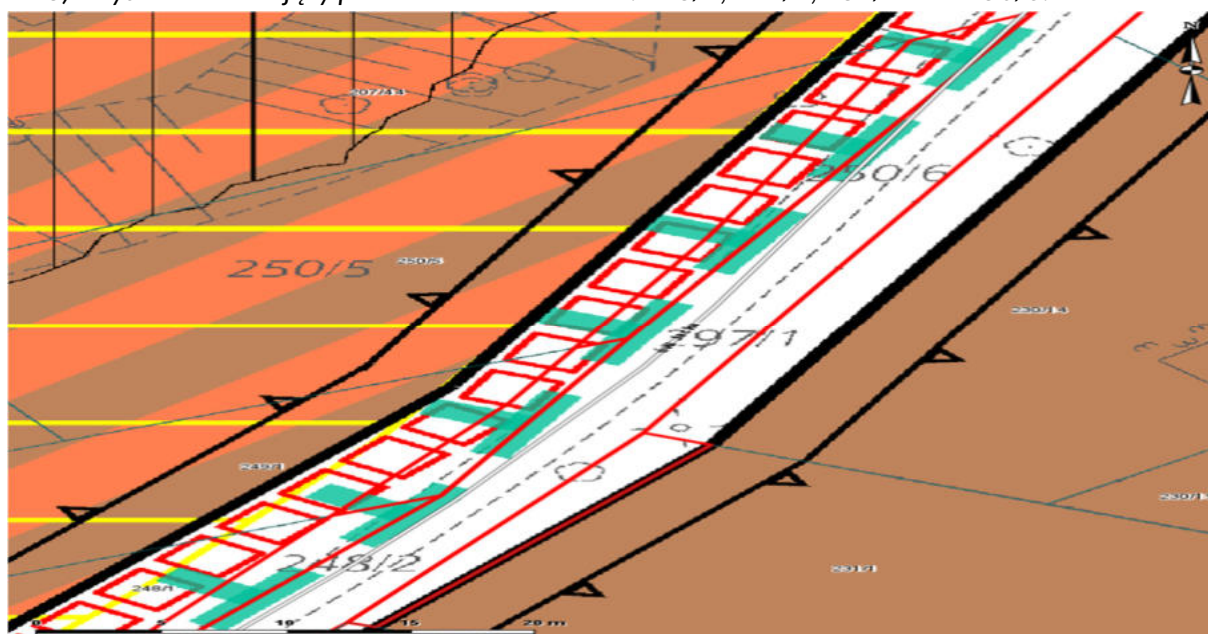
1) Rysunek obrazujący przeznaczenie działki nr 159:



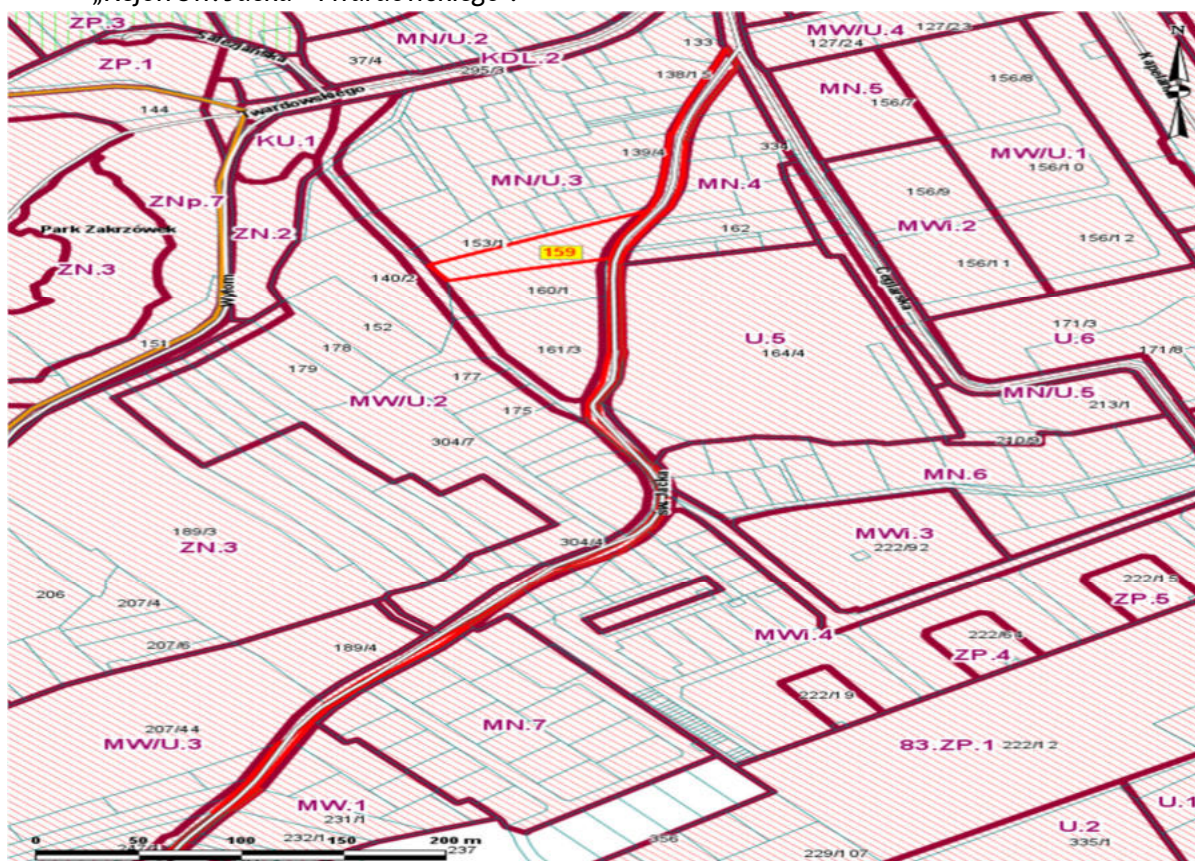
2) Rysunek obrazujący znikomość przeznaczenia MWi.4 w obrębie działki nr 297/6:



3) Rysunek obrazujący przeznaczenie działek nr: 248/2, 249/2, 231/2 oraz 250/6:



4) Rysunek obrazujący zakres zasięgu terenów działek, których dotyczy interpelacja w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”:



Pełna treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” (części: tekstowa oraz graficzna), a także informacje o zakresie jego obowiązywania oraz zainicjowanych postępowaniach planistycznych dotyczących obszaru tego planu, zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=62874.

Dodatkowo informuję, że Rada Miasta Krakowa dotychczas nie podjęła uchwały inicjującej proces planistyczny mający na celu zastąpienie albo zmianę obowiązujących ustaleń planistycznych dla terenów obejmujących działki ewidencyjne o numerach: 159, 297/6, 248/2, 249/2, 231/2 oraz 250/6 obręb 9 Podgórze w Krakowie.

Decyzją nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. zatwierdzony został projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej (A,B,C,D,E,F) i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (G - jednolokalowego) wraz z wewnętrznymi instalacjami: wod.-kan., energii elektrycznej, c.o., gazu, wentylacji mechanicznej oraz z wewnętrznymi instalacjami na zewnątrz: liniami zasilającymi energii elektrycznej, gazu, kanalizacjami sanitarnymi, kanalizacjami deszczowymi ze zbiornikami retencyjnymi, budowa dojazd i dojazdu oraz rozbiórka budynku gospodarczego, na działce nr 159 obr. 9 Podgórze, przy ul. Św. Jacka w Krakowie” (sygnatura sprawy AU-01-5.6740.1.160.2024.KGR). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 14 października 2024 r.

W dniu 17 marca 2025 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek osób fizycznych, które nie posiadały przymiotu stron w omawianym postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. (znak jw.). Wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą AU-01-5.6740.1.46.2025.JKU.

Zawiadomieniem z dnia 21 marca 2025 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej przekazał według właściwości do Wojewody Małopolskiego zarówno podanie wnioskodawców, jak i akta sprawy znak AU-01-5.6740.1.160.2024.KGR (1 teczkę A4 i 1 tom projektu budowlanego).

Wojewoda Małopolski pismem z dnia 17 lipca 2025 r. (znak WI-I.7840.1.21.2025.JC) zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego na wniosek osób jw. w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. (znak jw.), a następnie zawiadomieniem z dnia 23 września 2025 r. zmienił termin załatwienia sprawy do 24 listopada 2025 r. oraz kolejno zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2025 r. - wyznaczył nowy termin - do 23 stycznia 2026 r. Mając na uwadze powyższe informuję, że z uwagi na brak akt sprawy dotyczącej zakończonego postępowania administracyjnego prowadzonego pod sygnaturą AU-01-5.6740.1.160.2025.KGR nie jest możliwe udzielenie odpowiedzi na pytania wskazane w punktach 1, 2, 4, 5, 8 i 9 interpelacji. Pytania te odnoszą się bowiem do szczegółowych założeń projektowych, które mogą zostać zweryfikowane wyłącznie na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.

Ad 3 i 7.

Decyzją nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. został zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej (A,B,C,D,E,F) i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (G - jednolokalowego) [...]”. Przedmiotowe przedsięwzięcie budowlane znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” w Krakowie, na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu, jako: MN/U.3 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi, KDD.4 - tereny komunikacji, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane* budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjną samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że budynki objęte decyzją o pozwoleniu na budowę zostały zaprojektowane w sposób zapewniający spełnienie wymogów wynikających z zacytowanej powyżej definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz pozostają w zgodności zarówno z przepisami prawa budowlanego, jak i z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie funkcji zabudowy.

Ad 6.

Decyzja nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. uzyskała walor ostateczności z dniem 14 października 2024 r.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*, określony przez projektanta zamykał się w granicy działki budowlanej nr 159 obr. 9 Podgórze, tj. nieruchomości objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu. W toku prowadzenia ww. postępowania administracyjnego nie odnotowano wpływu wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na prawach strony. Po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę nie odnotowano wpływu odwołania od tej decyzji ani wniosku o wznowienie postępowania administracyjnego.

W dniu 17 marca 2025 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek osób fizycznych, które nie posiadały przymiotu stron w omawianym postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji nr 942/6740.1/2024 z dnia 11 października 2024 r. (znak jw.).

Ponadto informuję, że przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze, w którym obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Zarządcą kanalizacji ogólnospławnej są Wodociągi Miasta Krakowa SA. Za zaprojektowanie właściwego i skutecznego systemu odwodnienia odpowiada projektant branży sanitarnej będącej elementem projektu. Należy podkreślić, że prawidłowe funkcjonowanie i eksploatacja systemów zagospodarowania oraz odprowadzenia wód opadowych na terenach prywatnych inwestycji (np. osiedli) należy do ich właścicieli, którzy są zobowiązani do utrzymania tych systemów w należytym stanie i zapewnienia ich prawidłowego działania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 234 ustawy *Prawo wodne*:

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) 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;
 - 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
2. 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.
3. 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.

Ad 10.

Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK nie posiada wykazów i zestawień umożliwiających jednoznaczne przyporządkowanie przestrzenne wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do obecnego oznaczenia działek ewidencyjnych oraz punktów adresowych. Na podstawie dostępnych orientacyjnych materiałów informuję, że od kwietnia 2012 r. dla wskazanej w piśmie działki nr 159 obr. 9 Podgórze nie zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach oraz obecnie nie toczy się postępowanie w celu wydania takiej decyzji.

W zakresie prognozy oddziaływania na środowisko podkreślić należy, iż obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony dopiero w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia zgodnie z art. 73 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.). W tej sytuacji nie ma możliwości podejmowania działań z urzędu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa



Signed by / Podpisano
przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2025-12-
08 13:11

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
5. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
6. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa