



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.593.2025

**Pan
Zbigniew Kożuch
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie ochrony drzewostanu na działkach miejskich przy ul. Ćwiklińskiej, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 16 lipca 2025 r., uprzejmie informuję.

Działki o numerach 29/170, 29/188 oraz 53/9 obr. 57 Podgórze zlokalizowane są w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Nowy Bieżanów – Rżąka”, do którego Rada Miasta Krakowa przystąpiła na podstawie uchwały nr CXXXI/3679/24 z dnia 3 kwietnia 2024 r. Aktualnie opracowywana jest koncepcja projektu planu miejscowego. Na tym etapie procedury planistycznej nie jest możliwe przesądzenie o docelowym przeznaczeniu wskazanych w interpelacji nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. (znak: AU-01 2.6740.1.2102.2016.EWL):

- udzielono pozwolenia na rozbiórkę obiektów budowlanych:
 - budynków istniejących na dz. nr 48/33 i 29/159,
 - demontaż infrastruktury kolidującej: przyłącza energii elektrycznej eND (dz. nr 48/33), przyłącza wody wA 40 (dz. nr 48/33 i 29/159), przyłącza kanalizacji deszczowej kdD (dz. nr 48/33), przyłącza gazu gnA50 (dz. nr 48/33), przyłącza telekomunikacji (dz. nr 48/33), przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie;
- zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn.
 - budowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem w części podziemnej wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną silno i słaboprądową, teletechnicznymi, odgromową, wentylacji grawitacyjnej i wentylacji mechanicznej, hydrantową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodną, ciepłej wody użytkowej i grzewczą w oparciu o wymiennikownię ciepła (na działkach nr 48/33, 29/159, 29/171, 53/4, 29/170 obr. 57 Podgórze),

- przebudowa istniejącego wjazdu z ul. Barbary – działki nr 29/125, 29/171 obr. 57 Podgórze,
- zagospodarowanie terenu w postaci dojeżdż i dojazdów, schodów terenowych i schodów zewnętrznych, elementów małej architektury i oświetlenia terenu oraz zmiana ukształtowania terenu z elementami oporowymi wraz z infrastrukturą techniczną (zewn. odcinki instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym wewn. linii zasilającej, teletechnicznej i c.o. na działkach nr 48/33, 29/159, 29/171, 53/4 i 29/170 obr. 57 j. ewid. Podgórze przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie.

Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. została przeniesiona na rzecz nowego inwestora kolejno:

- decyzją nr 283/6740.5/2017 z dnia 22 sierpnia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.5.298.2017.EWL),
- decyzją nr 217/6740.5/2020 z dnia 1 września 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.5.245.2020.GPA).

Następnie decyzją nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA) zmieniono decyzję o pozwoleniu na budowę nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.1.2102.2016.EWL), przeniesioną decyzjami jw., w której wskazano również, że „Działka nr:

- 29/171 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 29/187, 29/188, 29/189 obr. 57 Podgórze
- 53/4 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 53/8, 53/9 obr. 57 Podgórze” oraz zatwierdzono projekt budowlany zamienny w zakresie zmiany:
 - powierzchni zabudowy,
 - obrysów budynków,
 - wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
 - ilości kondygnacji jednej z części budynku,
 - warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiającym dostęp na każdą z kondygnacji, przy ul. Ćwiklińskiej, na działkach nr 48/33, 29/159, 29/188, 53/9, 29/170 obr. 57 Podgórze.

Po rozpatrzeniu odwołań od powyższej decyzji, Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 14 lipca 2021 r. (znak: WI-I.7840.5.1.2021BS):

- **uchylił zaskarżoną decyzję** Prezydenta Miasta Krakowa nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA) **w części wyrzeczenia:**
„Działka nr:

- 29/171 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 29/187, 29/188 obr. 57 Podgórze
- 53/4 obr. 57 Podgórze zmieniła swoje oznaczenie na działkę nr 53/8, 53/9 obr. 57 Podgórze”

Zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego „w zakresie zmiany:

- powierzchni zabudowy,
- obrysów budynków,

- wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
- ilości kondygnacji jednej z części budynku,
- warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiających dostęp na każdą z kondygnacji”,

• **i w tym zakresie orzekł:**

Zatwierdza się projekt budowlany zamienny „w zakresie zmiany:

- powierzchni zabudowy,
- obrysów budynków,
- wysokości budynków oraz ich szerokości i długości,
- ilości kondygnacji jednej z części budynku,
- warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wprowadzenia wind osobowych w budynkach umożliwiających dostęp na każdą z kondygnacji,
- zmniejszenia terenu inwestycji,
- wyłączenia z zakresu inwestycji przebudowy istniejącego wjazdu z ul. Barbary – działki nr 29/125, 29/171 obr. 57 Podgórze”.

W pozostałym zakresie Wojewoda Małopolski utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy i wskazał m.in., że „Ponadto projekt budowlany zawiera niezbędne opinie i uzgodnienia, jego zawartość jest kompletna”.

Do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją nr 102/6740.1/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. (znak: AU-01-2.6740.1.2102.2016.EWL) załączono inwentaryzację zieleni, na podstawie której stwierdzono trzy drzewa przeznaczone do wycięcia, wymagające uzyskania zgody administracyjnej na wycinkę oraz jedno drzewo przeznaczone do wycięcia, niewymagające zgody administracyjnej na wycinkę. Do projektu budowlanego załączono również wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzje ówczesnego Wydziału Kształtowania Środowiska UMK zezwalające na usunięcie drzew kolidujących z projektowanym zamierzeniem budowlanym, tj.:

- z dnia 10 lutego 2015 r. (znak: WS-05.6.131.2.373.2014.AG) zezwalającą na usunięcie 1 szt. drzewa ozdobnego – dębu szypułkowego nr 66 o obw. pnia 145 cm z terenu działki nr 48/33 obr. 57 Podgórze,
- z dnia 18 marca 2014 r. (znak: WS-05.6131.2.45.2014.MC1) zezwalającą na usunięcie 2 szt. drzew, tj. jednej topoli osiki nr 72 o obw. 96 cm oraz jednego modrzewia nr 73 o obw. 54 cm z terenu działki nr 29/159 obr. 57 Podgórze.

Natomiast zgodnie z załączoną do projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego decyzją nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. (znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA) inwentaryzacją zieleni, żadne z drzew przeznaczonych do wycięcia – zgodnie z projektem zagospodarowania terenu – nie wymagało uzyskania zgody administracyjnej na wycinkę.

Organem właściwym do kontroli realizacji inwestycji zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.

W styczniu 2024 r. do Zarządu Zieleni Miejskiej wpłynęło pismo spółki AWIM dotyczące wycinki i pielęgnacji części drzew na terenie działek nr 29/188 i 29/170 obr. P-57 objętych ww. umową dzierżawy, w związku z kolizją z planowanym zagospodarowaniem terenu oraz z uwagi na stan fitosanitarny. Z przedłożonej inwentaryzacji zieleni wraz z gospodarką drzewostanem wynikała konieczność usunięcia dużej ilości drzew, co ZZM zaopiniował negatywnie. Poinformowano, iż należy dołożyć wszelkich starań, aby ograniczyć do niezbędnego minimum kolizję z istniejącym drzewostanem poprzez przeprojektowanie ciągów pieszych oraz drogi dojazdowej, zachowując drzewa będące w zadowalającym stanie fitosanitarnym.

Spółka AWIM skorygowała propozycję uporządkowania i uzupełnienia zieleni na działkach nr 29/188 i 29/170 obr. P-57, którą przedstawiła ZZM celem ponownego zaopiniowania. Pismem z 1 sierpnia 2024 r. ZZM wydał opinię pozytywną dla usunięcia 16 szt. drzew o nieprawidłowym pokroju, zdeformowanych koronach, często rosnących w dużym pochyleniu uniemożliwiając prawidłowy rozwój innym cenniejszym drzewom, zamierających oraz grupy młodych samosiewów. Powyższa opinia nie zwalniała z obowiązku uzyskania zezwolenia na wycinkę zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Dla pozostałych drzew wnioskodawca miał przeprowadzić prace w zakresie pielęgnacji polegającej na usunięciu suszu oraz korekcie asymetrycznych koron przewisających nad chodnikiem i ścieżką rowerową, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami sztuki ogrodowej. Wstępnie pozytywnie zaopiniowano koncepcję projektu nasadzeń i parku kieszonkowego na tym terenie.

Projekt zagospodarowania ww. terenu nie został jeszcze przedłożony do akceptacji. ZZM nie otrzymał również informacji, czy spółka AWIM uzyskała decyzję Marszałka Województwa Małopolskiego na wycinkę w odniesieniu do egzemplarzy drzew, które tego wymagały.

W dniu 27 lutego 2025 r. ZZM otrzymał interwencję dotyczącą dewastacji 2 drzew (poprzez podcięcie systemu korzeniowego) na nowej inwestycji mieszkaniowej wzdłuż ul. Ćwiklińskiej między ulicami Barbary a Małą Górą przy wjeździe na teren inwestycji zjazdem od strony ul. Barbary. Jednocześnie zgłaszający wyraził przypuszczenie, że kilka drzew „zniknęło” podczas budowy. Przeprowadzona wówczas wizja w terenie ujawniła, że na przedmiotowym terenie budowana jest droga dojazdowa do budynków mieszkalnych. Przy ww. pracach mogło dojść do przycięcia części korzeni trzech drzew. Ponadto na działce zaobserwowano składowanie materiałów budowlanych. Teren wykorzystywany był również jako parking dla samochodów budowy. W trakcie kontroli nie ujawniono wyciętych drzew. Z uwagi na brak precyzyjnych przepisów dotyczących procentowego uszkodzenia korzeni, jakie mogłoby być uznane za zniszczenie drzew oraz fakt, że kontrola nie ujawniła radykalnego podcięcia korzeni, a drzewa nadal wykazywały prawidłową żywotność, ZZM nie zgłaszał zniszczenia drzew do Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Części działek nr 29/170 i 29/188 oraz działka nr 53/9 obr. 57 Podgórze objęte są umową dzierżawy znak: GS-06.6845.430.2020.MK3 zawartą 26 kwietnia 2021 r. z AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. na czas nieoznaczony w celu wykonania robót budowlanych polegających na urządzeniu ogólnodostępnego zieleńca z małą architekturą, placem zabaw i ciągami pieszymi (chodnikami) stanowiącymi dojście do nowo realizowanej na działkach sąsiednich zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i użytkowaniem na cele:

ogólnodostępny zieleniec, ogólnodostępne ciągi piesze i plac zabaw. Zgodnie z warunkami umowy dzierżawca nie może dokonać zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy ustalonego w umowie bez zgody wydzierżawiającego. Ponadto dzierżawca jest zobowiązany do nieogradzania przedmiotu dzierżawy oraz jego zagospodarowania z zachowaniem istniejącej zieleni bez ingerencji w istniejące drzewa i ich system korzeniowy, prowadzenia prac budowlanych związanych z urządzeniem ciągów pieszych, w tym schodów i ramp oraz placu zabaw, z zabezpieczeniem istniejącej zieleni. W przypadku wycinki drzew dzierżawca zobowiązany jest uzyskać pozwolenie odpowiedniego organu.

W związku z zawiadomieniem z dnia 26 czerwca 2024 r. Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego dotyczącego zniszczenia 1 drzewa oraz uszkodzenia 6 drzew rosnących na terenie działek nr 29/188 i 29/170 obr. 57 Podgórze, przy ul. Ćwiklińskiej w Krakowie, Wydział Skarbu Miasta UMK wyznaczył na dzień 15 października 2024 r. wizję przedmiotowego terenu mającą na celu kontrolę zagospodarowania nieruchomości objętych umową dzierżawy. Przeprowadzona kontrola wykazała, że działka nr 29/170 obr. 57 Podgórze została zajęta pod zaplecze budowy w związku z realizowaną na działkach sąsiednich zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Na terenie tym ustawione zostały pakamery, a teren zielony został zniszczony i stanowi plac manewrowy. Ponadto w bliskim sąsiedztwie drzew składowane były materiały budowlane. Od strony ul. Barbary po działce nr 29/188 obr. 57 Podgórze odbywał się wjazd na teren budowy, pomiędzy drzewami parkowane były samochody. Również na części działki nr 29/188 w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 48/32 obr. 57 Podgórze zostało urządzone zaplecze budowy (agregat do wylewek, piasek, palety, worki z materiałami budowlanymi). W dacie oględzin na działkach nr 29/170 i 29/188 obr. 57 Podgórze usytuowane było ogrodzenie z metalowych segmentów. Podczas oględzin przedstawiciel dzierżawcy poinformował, że Spółka zawarła z podmiotem trzecim umowę na realizację inwestycji (zabudowa wielomieszkaniowa z usługami). Spółka nie wyrażała zgody wykonawcy na lokalizację zaplecza budowy na przedmiocie dzierżawy. Natomiast wykonawca biorący udział w wizji poinformował, że zajął przedmiotową nieruchomość nie posiadając wiedzy, czy umowa dzierżawy dopuszcza usytuowanie zaplecza budowy na tym terenie.

W związku z tym, że sposób korzystania z przedmiotu dzierżawy był niezgodny z celem wskazanym w umowie, stosownie do § 11 ust. 3 umowy, pismem z 14 listopada 2024 r. Wydział Skarbu Miasta UMK wezwał Spółkę do zaprzestania naruszania warunków umowy poprzez likwidację nielegalnie funkcjonującego na przedmiotowym terenie zaplecza budowy, wjazdu na teren budowy od strony ul. Barbary, zaprzestania parkowania na terenie zielonym oraz usunięcia ogrodzenia z terenu działek, jak również do odtworzenia zniszczonego zieleńca oraz zabezpieczenia drzew, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania pisma.

Przeprowadzona 31 stycznia 2025 r. kontrola zagospodarowania przedmiotowego terenu wykazała, że zaplecze budowy usytuowane na działce nr 29/170 i na części działki nr 29/188 zostało usunięte, ogrodzenie zostało częściowo przesunięte do granicy z działką nr 29/159, a drzewa zostały zabezpieczone. Nie stwierdzono pojazdów parkujących na terenie zielonym. Ponadto ustalono, że wjazd od strony ul. Barbary został ograniczony taśmą oraz umieszczono tabliczki informujące o zakazie parkowania.

Następnie 12 lutego 2025 r. Spółka AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. zwróciła się do Wydziału Skarbu Miasta UMK z wnioskiem o sporządzenie aneksu do umowy dzierżawy z 26 kwietnia 2021 r. w zakresie zmiany wskazanego w umowie sposobu korzystania z dzierżawionego terenu (celów dzierżawy). We wniosku Spółka wystąpiła o zmianę celu wydzierżawienia ww. działek pod urządzenie na działce nr 29/188 drogi dojazdowej do nowowynbudowanych na działkach sąsiednich budynków mieszkalnych, 2 miejsc postojowych dla samochodów i śmietnika oraz zmiany lokalizacji pieszych ciągów komunikacyjnych, a także urządzenia na działce nr 29/170 placu zabaw i ciągów pieszych w odmiennej niż w umowie dzierżawy konfiguracji. Zgromadzone przez Wydział Skarbu Miasta UMK opinie wskazują na brak możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób wskazany przez Spółkę.

Kolejna kontrola zagospodarowania dzierżawionego gruntu została wyznaczona na 13 czerwca 2025 r. Wykazała ona, że część działki nr 29/188 została zagospodarowana niezgodnie z celem wskazanym w umowie dzierżawy z 26 kwietnia 2021 r. poprzez urządzenie na tym terenie drogi dojazdowej wraz z miejscem postojowym dla samochodu. Wobec tego - stosownie do postanowień umowy - pismem z 23 czerwca 2025 r. Wydział Skarbu Miasta UMK wezwał Spółkę AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k Sp.k. do zaprzestania naruszania warunków umowy dzierżawy i przywrócenia stanu zagospodarowania nieruchomości do zgodności z umową w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania ww. pisma. Termin kontroli wykonania ww. zobowiązań przez dzierżawcę został wyznaczony na 4 sierpnia 2025 r.. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości dotyczących zagospodarowania dzierżawionego gruntu, podjęte zostaną czynności związane z wyeliminowaniem tego stanu, nie wyłączając rozwiązania umowy dzierżawy.

Ponadto w związku z tym, że Spółka AWIM Sp. z o.o. Krowodrza Sp.k. Sp.k. nie posiadała prawa do dysponowania działką nr 29/188 obr. 57-Podgórze z przeznaczeniem pod prowadzenie prac związanych z inwestycją na działkach Spółki pismem z dnia 23 lipca 2025 r. wystąpiono do Wydziału Architektury i Urbanistyki o dokonanie weryfikacji złożonego oświadczenia. Na podstawie tego oświadczenia Spółka uzyskała w decyzji nr 1898/6740.1/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r., znak: AU-01-4.6740.1.1573.2020.GPA pozwolenie na budowę na działkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Planowania Przestrzennego
5. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
6. Wydział Skarbu Miasta
7. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. Aa