

Szanowny Pan
Aleksander Miszalski
Prezydent Miasta Krakowa

INTERPELACJA/ZAPYTANIE W SPRAWIE

Dotyczy: decyzji administracyjnej - pozwolenia nr 942/6740.1/2024 (nr wniosku AU-01-5.6740.1.160.2024.KGR) pn. „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej (A,B,C,D,E,F) i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego (G- jednolokalowego) na działce nr 159 obr. 9-P” i jego zgodności z mpzp „Rejon św. Jacka – Twardowskiego”.

Szanowny Panie Prezydencie,

W oparciu o art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) na prośbę lokalnej społeczności będę zobowiązana za udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania:

1. Ile wynosi wysokość dopuszczalna powstałego na działce budynku?
2. Jaki jest stopień intensywności zabudowy?
3. Skoro jest to obszar zabudowy jednorodzinnej, skąd decyzja zezwalająca na aż sześć domów dwumieszkaniowych?
4. Jaki procent powierzchni biologicznie czynnej został uwzględniony dla tej inwestycji, biorąc pod uwagę, że nie można wliczać w nią zieleni dachowej?
5. Czy w powierzchni biologicznie czynnej będą uwzględnione ściany zielone? Jeśli tak, to na jakiej podstawie formalno-prawnej? Jaki procent powierzchni zajmą i czy zostały zaopatrzone w systemowe rozwiązania nawadniania ścian? Warto nadmienić, że wg opinii Zespołu Rzeczników przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Adwokatów z dnia 21 stycznia 2019 roku za powierzchnię biologicznie czynną nie można uznać pnącza, np. winorośli, umieszczonego na pionowej ścianie.
6. Czy wydane pozwolenie na budowę jest już prawomocne i czy do postępowania zostały dopuszczone strony znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania tej inwestycji? Jeśli tak, to czy strony wniosły sprzeciw?
7. W pozwoleniu (s. 2) napisano, że projekt jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Jakie przesłanki formalno-prawne pozwalają na taki zapis, skoro projektowane domy nie są jednorodziennymi, ani nie „zapewniają *harmonijnego powiązania z otaczającymi budynkami*”?

8. Jaka jest zaplanowana liczba miejsc parkingowych na mieszkanie (i gdzie są zaplanowane) i czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami? Czy w przypadku planowania budowy garażu podziemnego wykonano badania geologiczne na obecność wód gruntowych (wody podskórnej)?
9. Czy dla inwestycji przewidziano odpowiednie odwodnienie, a jeśli tak, to i czy nie wpływa na stosunki wodne znajdujących się w pobliżu użytków ekologicznych?
10. Czy wobec sąsiedztwa inwestycji i użytku ekologicznego „Zakrzówek” i „Zakrzówek – enklawa wschodnia” wykonano prognozę oddziaływania na środowisko?

Analogiczne zapytanie o zgodność projektu z celem i założeniami planu zagospodarowania chciałam skierować w sprawie **planowanej inwestycji na działkach nr 297/6, 248/2, 249/2, 231/2, 250/6 obr. 9 Podgórze, przy ul. św. Jacka.**

Wg dokumentacji przesłanej do Rady Dzielnicy VIII Dębniaki dn. 4 listopada 2025 r. (pismo nr 1831) przedstawiono koncepcję projektu dwóch bloków trzykondygnacyjnych z płaskimi dachami, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Tymczasem działki te należą do obszaru opisanego, jako MW.1, gdzie nie dopuszcza się dachów płaskich, cyt.: „*Par. 17.3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się: 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 - 0,9; 3) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m*”.

W przypadku tej inwestycji należy też zwrócić uwagę na ujęte w mpzp "Kobierzyńska-Pychowicka" okresowe oczko wodne, które jest miejscem stałego rozrodu chronionych płazów, a także sąsiedztwo łąk zmiennowilgotnych, będących siedliskiem chronionych gatunków płazów i motyli. Planowana inwestycja znajduje się pomiędzy obszarami chronionej zieleni, tj. użytku ekologicznego "Zakrzówek", a Kanałem Krakowskim, ujętym w mpzp "Dla wybranych obszarów przyrodniczych Etap A-83".

UZASADNIENIE

Z zapisów mpzp „Rejon św. Jacka – Twardowskiego” wynika, że intencją planistyczną jest, aby w obszarach, gdzie obowiązują dachy pochyłe, powierzchnię biologicznie czynną stanowiły grunty ziemne. Stąd pytania o zapisy projektowe inwestycji i ich zgodność z przyjętymi planami. Celem planu jest, jak czytamy, cyt. „(...) *stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez znalezienie kompromisu dla wyważenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych oraz pogodzenia ich z ochroną dóbr przyrodniczych i kulturowych; (...) 4) ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego i najcenniejszych wartości przyrodniczych*”.

Inwestycja (pozwolenie na budowę nr 942/6740.1/2024) znajduje się w obszarze domków jednorodzinnych na standardowej wielkości działce przeznaczonej dla zabudowy – wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jednorodzinnej: **MN/U3**.

Parametry dla tego obszaru, jak wynika z planu, przyjętego uchwałą Rady Miasta Krakowa nr CXII/1698/14 z dnia 9 lipca 2014 r., wynoszą: **minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 70 %**, przy intensywności zabudowy 0,4 -0,85, **wysokość zabudowy 9 m**; obowiązuje tu nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°- 35°.

Jednocześnie plan zagospodarowania określa zasady kształtowania dachów i terenu biologicznie czynnego na dachach, cyt:

„Geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:

(...) b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich w terenach oznaczonych symbolami: MW/U.1 i MW/U.5, MW/U.4, MW/U.3 i MW/U.2, MW/U.6, U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.7, U.8, ZN.4, ZD.1,

c) dopuszczenie zagospodarowania dachów płaskich jako teren biologicznie czynny(...).”

Z czego należy rozumieć, że nakaz stosowania stromych dachów wyklucza możliwość wyliczenia powierzchni biologicznie czynnej inaczej, niż wokół inwestycji.

Plan zagospodarowania określa obszar inwestycji symbolem MN/U3, z opisem:

„(..) b) MN/U.1-MN/U.7 - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi”;

Warto też nadmienić, że przez obszar ten przebiega zaznaczona w planie oś widokowa na Wawel, a inwestycja sąsiaduje z użytkiem ekologicznym Zakrzówek – enklawa wschodnia. W obszarze tym obowiązuje ochrona najwyższych walorów krajobrazowych oraz *„(...) kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca, zapewniający harmonijne powiązania z otaczającym krajobrazem”.*

Podsumowując, obydwie inwestycje wskazują na niezgodność z obowiązującym na tym terenie planem zagospodarowania przestrzennego, jego zapisami, celem oraz intencją planistyczną, ale też wydają się sprzeczne z zasadami dobrosąsiedzkich stosunków, ponieważ rażąco odbiegają od istniejącej już zabudowy. Ponadto mogą stać się pretekstem do dalszych, podobnie przeskalowanych inwestycji.

Proszę Pana Prezydenta o stanowisko w przedstawionym powyżej zakresie.

Z poważaniem

Renata Piętka