

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**
z dnia

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej wstrzymania zezwolenia na budowę
Nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. budynku wielorodzinnego z usługami,
wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym przy Rynku Dębnickim w Krakowie
i podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) w związku z art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Po rozpatrzeniu petycji wniesionej do Rady Miasta Krakowa przez mieszkańców Dębnik, reprezentowanych przez (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa), dotyczącej wstrzymania zezwolenia na budowę Nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. budynku wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym przy Rynku Dębnickim w Krakowie i podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik, uznaje się petycję za zasługującą na uwzględnienie.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do poinformowania składającego petycję o sposobie jej rozpatrzenia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji

Uzasadnienie

Stosownie do treści przepisu art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 870), na organie stanowiącym jednostki samorządu terytorialnego ciąży obowiązek rozpatrzenia petycji.

Projekt uchwały sporządzony został przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa, której zgodnie z § 57a ust 4 pkt 2 Statutu Miasta Krakowa Rada Miasta Krakowa powierzyła rozpatrywanie wniosków i petycji składanych przez obywateli oraz przygotowanie projektów rozstrzygnięć w tych sprawach.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa rekomenduje rozpatrzenie zgłoszonej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.

W imieniu Komisji

Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

W dniu 13 stycznia 2026 r. do Rady Miasta Krakowa została wniesiona petycja dotycząca wstrzymania zezwolenia na budowę Nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. budynku wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym przy Rynku Dębnickim w Krakowie i podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik, przez mieszkańców Dębnik, reprezentowanych przez (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa). W treści petycji wnosi się o:

1. „podjęcie działań zmierzających do wstrzymania przedmiotowej inwestycji, w tym cofnięcie decyzji z 23.12.2025 r. (decyzja Nr 1168/6740.1/2025) i ponowne przeanalizowanie sytuacji z uwzględnieniem wszystkich aspektów;
2. wypracowanie nowej koncepcji inwestycyjnej i ram formalno-prawnych ograniczających negatywne skutki inwestycji na wskazanym terenie, z uwzględnieniem alternatywnych funkcji tego miejsca;
3. rozpoczęcie prac nad realnymi narzędziami planistycznymi, które zabezpieczą historyczne dzielnice Krakowa przed podobnymi inwestycjami w przyszłości, w tym realną ochronę Starych Dębnik przed nadmierną i nieadekwatną zabudową;
4. rzeczywiste uwzględnianie głosu mieszkańców w decyzjach dotyczących ich bezpośredniego otoczenia — w formie konsultacji społecznych wraz z odpowiednim czasem na analizę sytuacji i możliwych wariantów, analizy ekspertów etc”.

Petycja została przekazana do Prezydenta Miasta Krakowa celem przygotowania i przedstawienia informacji umożliwiających jej rozpatrzenie przez Radę Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa w przygotowanym stanowisku przedstawił następujące kwestie.

Decyzją nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. został zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym, wbudowaną stacją transformatorową, zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe, wewnętrznymi instalacjami MPEC, wod.-kan., c.o., elektroenergetycznymi i wentylacją mechaniczną oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych (fragment ogrozenia murowego, pozostały fragment budynku, fragment muru) oraz rozbiórka zewnętrznego odcinka wewnętrznej instalacji kanalizacji wraz z likwidacją umartwionych przyłączy: wodnego, kanalizacji ogólnospławnej i gazu do granicy terenu inwestycji na działkach nr 327/1, 335/1, 326/5, 324/2 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze przy Rynku Dębnickim (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) w Krakowie oraz nadbudowa kominów budynków sąsiednich na działkach nr 336/1, 338/1, 340 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.197.2024.MOS). Przedmiotowa decyzja nie jest ostateczna.

W stanowisku Prezydenta poinformowano, iż aktualnie w związku z wniesionymi odwołaniami od ww. decyzji, sprawa jest rozpatrywana przez Wojewodę Małopolskiego,

do którego pismem z dnia 12 stycznia 2026 r. zostały przekazane akta sprawy. Wojewoda Małopolski oceni prawidłowość przeprowadzonego postępowania administracyjnego.

W kwestii podjęcia działań zmierzających do wstrzymania przedmiotowej inwestycji poinformowano, że Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadzi postępowania administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby (inwestora) i jest zobowiązany do jego rozpatrzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Organ nie ma więc wpływu na ilość zgłaszanych wniosków, jak i charakter inwestycji, które są ich przedmiotem. Organ nie ocenia również celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego. Nie może również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiego, a nie innego zagospodarowania terenu.

Jeżeli złożony przez inwestora wniosek jest kompletny oraz spełnione zostaną wszystkie wymogi przewidziane w ustawach, organ nie może wstrzymywać się z wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany wnioskiem inwestora i bada zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa, w tym z przepisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w takim kształcie, w jakim zostało określone we wniosku o pozwolenie na budowę.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.), w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę - niezależnie od sprzeciwu społecznego i protestów okolicznych mieszkańców.

Na podstawie z art. 4 powyższej ustawy, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki” na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako 9MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

W ocenie organu administracji architektoniczno-budowlanej, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami ww. planu, a także wymaganiami ochrony środowiska oraz z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. W sytuacji, gdy inwestycja jest w pełni zgodna z obowiązującym na jej terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma możliwości stwierdzenia, że zamierzenie zaburza ład przestrzenny i krajobraz kulturowy (zabudowa zgodna z ustaleniami planistycznymi, realizowana w istniejącej już tkance miejskiej).

Odnosząc się do aspektu związanego z niedopasowaniem planowanego obiektu do historycznego charakteru otaczającej zabudowy poinformowano, że w uzasadnieniu decyzji nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego wskazano, że do akt sprawy dołączono postanowienie nr AM-04.4120.1.457.2025.MT+MS Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 września 2025 r. uzgadniające przedmiotową inwestycję. Ponadto do załączników projektu budowlanego dołączono również:

1. opinię nr AM-04.4120.1.149.2025.SP Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 kwietnia 2025 r., uzupełnioną opinią nr AM-04.4120.1.149.2025.SP z dnia

15 maja 2025 r. w sprawie podwyższenia kominów budynku przy ulicy Madalińskiego 18 w Krakowie;

2. opinię nr ZOPK.461.35.2024.SJ Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego z dnia 4 kwietnia 2024 r. dotyczącą projektowanego obiektu budowlanego, w której wskazano m.in., że cyt. (...) ZPKWM stwierdza, iż *projekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a umiejscowienie na skraju otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego sprawia, że przedstawiony budynek nie będzie miał dużego wpływu na krajobraz Parku.*

Działki objęte planowaną inwestycją znajdują się w obrębie historycznego układu urbanistycznego dawnej XI dzielnicy katastralnej – Dębniki, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków od dnia 8 listopada 2022 r. oraz znajduje się na obszarze Miasta objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dębniki”. Omawiany teren planowanej inwestycji wpisany był do rejestru zabytków pod nr A-69/M decyzją Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10 stycznia 2007 r. jako *układ urbanistyczny miasta Krakowa w historycznych granicach rdzenia Twierdzy Kraków*, która została jednak uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2009 r.

Miejski Konserwator Zabytków na podstawie art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, w ramach prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, uzgodnił postanowieniem z dnia 26 września 2025 r. inwestycję objętą ww. projektem budowlanym.

Planowana inwestycja obejmowała swym zakresem budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym. Budynek został zaprojektowany jako obiekt pięciokondygnacyjny o nieregularnym, wydłużonym rzucie, składającym się z części frontowej, stanowiącej dopełnienie pierzei Rynku Dębnickiego z balkonami i nadwieszonym wykuszem oraz części oficynowej, wypełniającej przestrzeń pomiędzy istniejącą zabudową. Dach budynku został zaprojektowany w formie stropodachu płaskiego z tarasami i zielenią. Elewacja od strony Rynku Dębnickiego została zaprojektowana w nawiązaniu do stylistyki fasad kamienic sąsiednich, tj. Rynek Dębnicki 13 i 18.

Na etapie projektowym Miejski Konserwator Zabytków analizował różne rozwiązania koncepcyjne elewacji frontowej nowo projektowanego budynku tak, aby ostatecznie uzgodnione rozwiązania projektowe harmonijnie wpisywały się w pierzeję Rynku Dębnickiego i nie stanowiły dominanty w widoku z przestrzeni publicznej rynku. Ponadto w postanowieniu Miejskiego Konserwatora Zabytków zostały zawarte warunki dodatkowe mające na celu dostosowanie nowo projektowanego budynku pod względem estetycznym do historycznej zabudowy zabytkowego układu urbanistycznego.

W odniesieniu do ochrony zieleni poinformowano, że w dniu 8 lipca 2024 r. zostały wydane decyzje nr WS-05.6131.2.181.2023.AG.1 oraz nr WS-05.6131.2.181.2023.AG.2 Prezydenta Miasta Krakowa zezwalające na usunięcie łącznie 11 sztuk drzew z nieruchomości o numerze 327/1, 326/5 i 324/2 obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze pod adresem Rynek Dębnicki 14 i 15 w związku z realizacją inwestycji pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2 obr. P-10 Podgórze przy Rynku Dębnickim* (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) *w Krakowie*”. W toku postępowania były szczegółowo analizowane możliwości

zachowania drzew kolidujących z inwestycją, w kontekście obowiązującego w tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębniki”. Wniosek o wydanie zezwolenia był konsultowany przez Zespół Zadaniowy ds. Zieleni, w skład którego wchodzi m.in. przedstawiciele organizacji ekologicznych oraz eksperci z zakresu architektury krajobrazu z Politechniki Krakowskiej. Rozstrzygnięcie organu jest zgodne ze stanowiskiem zespołu zadaniowego. Dodatkowo w postępowaniu czynny udział na prawach strony brało Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody, które nie wniosło odwołania od wydanych decyzji.

Decyzje zawierają warunek posadzenia na terenie inwestycji łącznie 11 drzew o obwodach 16-18 cm gatunków. Wymiar rekompensaty wynika z ilości dostępnego na terenie inwestycji miejsca oraz obowiązujących stawek opłat za usunięcie tych drzew. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017 r. w *sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1330) naliczono opłatę odroczoną za usunięcie 10 drzew w wysokości 28 100 zł, jedno z drzew (świerk pospolity o obw. pnia 90 cm) zostało zwolnione z opłat z uwagi na obumarcie. Wykonanie nasadzeń zgodnie z orzeczeniem decyzji spowoduje umorzenie naliczonej opłaty.

Odnosząc się do zagadnień związanych z występowaniem na terenie inwestycji chronionych gatunków ptaków poinformowano, że w trakcie oględzin w koronie topoli kanadyjskiej o obwodzie pnia 325 cm stwierdzono budkę lęgową dla ptaków. Do akt sprawy załączono opinię ornitologiczną zasiedlenia budki przez ptaki sporządzoną przez biegłego ornitologa, z której wynikało, że nie jest ona zasiedlona i może zostać usunięta. W trakcie czynności nie stwierdzono występowania żadnych gatunków chronionych, przy czym ochrona gatunkowa obowiązuje inwestora niezależnie od posiadanych zezwoleń na usunięcie drzew.

Zaznaczono, iż od okresu, w którym prowadzone było postępowanie, upłynęło kilkanaście miesięcy, a od daty oględzin ponad 2 lata. Uwarunkowania dotyczące występowania gatunków chronionych mogły się zatem zdezaktualizować. Nie można zatem odnosić ówczesnego stanu występowania gatunków chronionych do stanu obecnego. Jeżeli zakres prac związanych z realizacją inwestycji, w tym również z wycinką drzew, może spowodować naruszenie zakazów w stosunku do gatunków chronionych, to inwestor jest zobowiązany uprzednio uzyskać zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na odstępstwo od tego zakazu (tzw. decyzję derogacyjną). Prowadzenie prac naruszających ww. zakazy jest wykroczeniem i powinno być zgłaszane do organów ścigania.

Ponadto poinformowano, że do załączników projektu budowlanego dołączono decyzję nr WS-05.6131.2.181.2023.AG.2 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2024 r. zezwalającą na usunięcie 1 drzewa ozdobnego z terenu działki nr 327/1 obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze oraz decyzję nr WS-05.6131.2.181.2023.AG.1 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2024 r. zezwalającą na usunięcie 10 drzew ozdobnych z terenu działek nr 326/5, 324/2 obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze. Do załączników dołączono również szczegółową inwentaryzację i gospodarkę zielenią na działkach objętych wnioskiem.

W odniesieniu do zagrożeń środowiskowych wskazano, że dla przedmiotowej inwestycji na obszarze Starych Dębów nie była wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przeprowadzona kwerenda zbioru archiwalnego, zgromadzonego w Powiatowym Archiwum Geologicznym UMK wykazała, że dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, w oparciu o reguły wynikające z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.), opracowano „Dokumentację geologiczno-inżynierską dla rozpoznania warunków geologiczno-

inżynierskich w rejonie projektowanej inwestycji pn.: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2 obręb P-10 Podgórze przy Rynku Dębnickim (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) *W Krakowie”* zatwierdzoną decyzją nr WS-10.6541.51.2023.ŁŚ Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Dokumentacja zawiera:

1. zbiór wyników z prowadzonego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych występujących na niniejszym terenie, wraz z ich interpretacją;
2. opis szeregu uwarunkowań, związanych z ośrodkiem gruntowo-wodnym, zachodzących na przedmiotowym obszarze;
3. wskazania i zalecenia dotyczące:
 - a) sposobu posadowienia projektowanego obiektu budowlanego,
 - b) określenia metod wzmocnienia podłoża gruntowego,
 - c) prowadzenia monitoringu,
 - d) realizacji prac fundamentowych, przy uwzględnieniu uwag co do technologii wykonywania odwodnień budowlanych.

Przedmiotowa dokumentacja, w świetle wymagań określonych w § 7 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w *sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012 r., poz. 463), stanowi dodatkowo opracowany dokument w ramach realizacji dedykowanych czynności służących ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia projektowanego obiektu, gdzie wykonywane w tym trybie inne opracowania geotechniczne, nie podlegają regułom wynikającym z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze*.

W kwestii ryzyka geotechnicznego i hydrologicznego wskazano, że organ administracji architektoniczno-budowlanej bada projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w zakresie, którego dotyczy przepis art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

Zgodnie z § 23 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), w zależności od potrzeb - opracowania geologiczne: geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego, w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego i projektu geotechnicznego oraz dokumentacja geologiczno-inżynierska wchodzi w zakres projektu technicznego, który to zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* nie wchodzi w zakres przedmiotowy pozwolenia na budowę.

W przedmiotowej sprawie, do załączników projektu budowlanego i projektu architektoniczno-budowlanego dołączono następujące dokumenty:

1. opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu – zawartą w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego (art. 34 ust. 3 pkt 2d Prawa budowlanego, § 20 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu formy projektu budowlanego);
2. decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską celem określenia warunków geologiczno-inżynierskich planowanej inwestycji z dnia 28 kwietnia 2023 r. (znak: WS-10.6541.51.2023.ŁŚ);

3. uzgodnienie projektów planów działania na wypadek zagrożenia powodziowego z dnia 8 marca 2024 r. (znak: OC-03.5544.1.3.2024);
4. zaświadczenie z dnia 1 lipca 2024 r. (znak: KKK.4200.366.2024.BR) wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia dla zamiaru odprowadzenia wód opadowych i budowlanych z wykopów.

W kwestii zagrożenia pożarowego poinformowano, że do załączników projektu budowlanego przedłożono prawomocne postanowienie Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej wyrażające zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, w sposób inny niż podany w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w *sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* (WPZ.52840.76.411.2024.2.KS z dnia 7 czerwca 2024 r.). W treści postanowienia wskazano rozwiązania zamienne konieczne do zastosowania, natomiast w treści projektu architektoniczno-budowlanego wykazano ich spełnienie. Ponadto projekt budowlany został uzgodniony bez uwag przez Rzecznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Odnośnie do zarzutu braku jednoznacznej analizy zapewniającej wymagany minimalny czas nasłonecznienia wskazano, że do załączników projektu budowlanego dołączono szczegółowy opis do analizy nasłonecznienia, zacieniania i przesłaniania budynku projektowanego i budynków sąsiednich. Projekt budowlany zawiera również analizę graficzną zacieniania, nasłonecznienia i wzajemnego przesłaniania, sporządzoną dla poszczególnych budynków.

W kwestii obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji poinformowano, że inwestor na etapie ubiegania się o uzgodnienie z zarządcą drogi zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w oparciu o art. 35 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity; Dz. U. z 2025 r., poz. 889) został zobligowany do opracowania uproszczonej analizy ruchu dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa budynku wielorodzinnego wraz z usługami, garażem podziemnym dwupoziomowym oraz infrastrukturą techniczną na działkach 327/1, 335/1, 326/5 obr. 10 Podgórze przy Rynku Dębnickim* (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) *w Krakowie*” i uzyskania opinii ówczesnego Wydziału Miejskiego Inżyniera Ruchu UMK.

Zgodnie z ww. opinią przedstawiona analiza wpływu inwestycji wykazuje nieznaczny wzrost liczby pojazdów w analizowanym rejonie. Wielkość ruchu w godzinach szczytu generowana przez inwestycję przedstawiona w przedmiotowej analizie jest porównywalna ze stanem istniejącym, co nie powinno spowodować pogorszenia warunków ruchu na przyległym do niej układzie komunikacyjnym. Jednakże mając na względzie problemy ruchowe występujące w okolicach podłączenia sąsiednich ulic do układu podstawowego zasadne jest poczynienie starań mających na celu poprawę warunków ruchu oraz zwiększenia komfortu obsługi niechronionych uczestników ruchu.

W związku z powyższym Zarząd Dróg Miasta Krakowa zawarł z inwestorem umowę o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej nr 333/U/ZDMK/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r., która swoim zakresem obejmuje poprawę dostępności dla pieszych w obszarze Rynku Dębnickiego. Realizacja inwestycji drogowej uzależniona jest od realizacji przez Inwestora inwestycji niedrogowej. Powyższa umowa została dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę. Ponadto do załączników projektu budowlanego dołączono:

1. uzgodnienie zarządcy drogi zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, polegającej na budowie obiektu budowlanego, w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą (art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane) – pismo ZDMK z dnia 21 czerwca 2024 r. (znak: RW.460.5.463.2023);
2. decyzję zezwalającą na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: Rynek Dębnicki w Krakowie na działkę nr 327/1 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze z dnia 13 listopada 2024 r. (znak: RU.463.341.2024(3));
3. uzgodnienie zarządcy drogi projektu architektoniczno-budowlanego branży drogowej dla zadania pn. *Przebudowa drogi gminnej nr 603231K klasy lokalnej w granicach istniejącego pasa drogowego zlokalizowanej na działce ewid. nr 507/3 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze przebiegającej wokół placu Rynek Dębnicki w Krakowie* – pismo ZDMK z dnia 12 listopada 2025 r. (znak: ZD.461.1.948.2025);
4. uzgodnienie zarządcy drogi lokalizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym z infrastrukturą techniczną (...) względem krawędzi jezdni drogi publicznej – Rynek Dębnicki – pismo ZDMK z dnia 28 lutego 2025 r. (znak: RU.461.2.2957.2024(1)).

W kwestii wątpliwości co do trybu i momentu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. oraz dopełnienia obowiązków formalnych poinformowano, że przedmiotowe rozstrzygnięcie zostało podjęte w terminie przewidzianym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Zgodnie z art. 35 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy, w przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji - organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Obwieszczenie o wydaniu omawianej decyzji o pozwoleniu na budowę zostało opublikowane z dniem jej wydania, tj. 23 grudnia 2025 r.

Termin do złożenia odwołań od decyzji nr 1168/6740.1/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. upłynął z dniem 20 stycznia 2026 r.

W związku z powyższym dochowano terminu określonego w art. 49 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz 14-dniowego terminu na wniesienie odwołania od decyzji, o którym mowa w pouczeniu do ww. decyzji, tj. cyt. „*Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa - Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31 - 545 Kraków, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia*”.

Każde pismo, wniosek oraz uwagi złożone w sprawie zostały włączone do akt sprawy, a odpowiedź na nie znajduje się w uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia.

Strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania zgodnie z wypisem z Ewidencji Gruntów i Budynków, osobiście, poprzez pełnomocników ustanowionych w sprawie lub podmioty reprezentujące (zgodnie z ustawą o własności lokali).

Działki ewidencyjne o następujących numerach: 327/1, 335/1, 326/5, 324/2, 336/1, 338/1 oraz 340 obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze pozostają objęte granicami obowiązującego od dnia 29 grudnia 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki” (uchwała nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru

„Dębniki” - Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 551 poz. 5820). Zgodnie z ustaleniami tego aktu prawa miejscowego ww. tereny obejmujące działki ewidencyjne, których dotyczy treść petycji, zakwalifikowano jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony w planie symbolem 9MU (por. § 27 ust. 1 uchwały o planie). Pełna treść ww. planu miejscowego (części: tekstowa oraz graficzna), a także informacje o treści orzeczeń sądów administracyjnych zapadłych w sprawach ze skarg na uchwałę w sprawie uchwalenia tego planu miejscowego, zostały opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

W stanowisku poinformowano, iż Rada Miasta Krakowa jak dotąd nie podjęła uchwały inicjującej proces planistyczny mający na celu zastąpienie albo zmianę obowiązujących ustaleń planistycznych dla terenów obejmujących działki ewidencyjne o następujących numerach: 327/1, 335/1, 326/5, 324/2, 336/1, 338/1 oraz 340 obr.10 jednostka ewidencyjna Podgórze.

W kwestii do zawartych w treści petycji postulatów o wypracowanie nowej koncepcji inwestycyjnej i ram formalno-prawnych ograniczających negatywne skutki inwestycji na wskazanym terenie, z uwzględnieniem alternatywnych funkcji tego miejsca oraz o rozpoczęcie prac nad realnymi narzędziami planistycznymi zabezpieczającymi historyczne dzielnice Miasta Krakowa wskazano, że obejmujący ten obszar Miasta obowiązujący plan miejscowy został uchwalony w 2011 roku. Ustalenia ww. planu miejscowego zostały uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie, co daje rękojmię zachowania specyfiki zagospodarowania tego rejonu miasta Krakowa i walorów zabytkowych obszaru. Niemniej jak wskazano, zrozumiałe jest, że okoliczność uchwalenia tego planu miejscowego w 2011 roku w konfrontacji z dynamiką zmian w strukturze przestrzennej Miasta może rodzić dylematy mieszkańców w kontekście adekwatności obowiązujących rozwiązań planistycznych do obecnego stanu zagospodarowania. Wskazano, iż zauważyć jednakże trzeba, że aktualnie powstaje projekt Planu Ogólnego Miasta Krakowa, będący nowym instrumentem planistycznym, który jest sporządzany dla obszaru całego Miasta, a zatem również dla rejonu Krakowa stanowiącego przedmiot niniejszej petycji. Plan Ogólny Miasta Krakowa po jego uchwaleniu i opublikowaniu stanie się źródłem prawa miejscowego będącym instrumentem prawnym umożliwiającym między innymi weryfikację obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych. Niezależnie od powyższego należy zaznaczyć, że historyczne Dzielnice Miasta Krakowa w większości pozostają zabezpieczone przed nieprawidłową ingerencją w istniejącą zabudowę poprzez obowiązujące ustalenia planistyczne.

W zakresie podniesionej w treści petycji kwestii rzeczywistego uwzględnienia głosu mieszkańców w decyzjach dotyczących ich bezpośredniego otoczenia wskazano, że w ramach postępowania planistycznego zwięźzonego uchwaleniem przez Radę Miasta Krakowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki” partycypacja społeczna została zapewniona we wczesnej fazie tego postępowania poprzez możliwość składania wniosków do planu przez każdego zainteresowanego, a w dalszej fazie tego postępowania poprzez możliwość składania uwag do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu oraz udział w zorganizowanych wówczas dyskusjach publicznych nad proponowanymi rozwiązaniami planistycznymi.

Przepisy prawa stanowiące podstawę działania organów administracji architektoniczno-budowlanej, nie przewidują konsultacji społecznych oraz współdecydowania przez społeczeństwo przed wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o ile w ramach takiego postępowania nie zachodzi konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania

przedsięwzięcia na środowisko. Krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę określony został w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, zgodnie z którym, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z informacjami wskazanymi ww. stanowisku Prezydenta Miasta Krakowa, argumentami przedstawionymi w przedmiotowej petycji, oraz po odbyciu dyskusji na posiedzeniu komisji, podczas której wysłuchano argumentów wygłoszonych przez stronę wnoszącą petycję, uznała w konsekwencji, iż postulaty zawarte w petycji zasługują na uwzględnienie.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, która zgodnie z przepisem § 57a ust. 4 pkt 2 Statutu Miasta Krakowa przygotowuje dla Rady Miasta propozycje rozstrzygnięć w sprawach wniosków i petycji składanych przez obywateli oraz przygotowuje projekty rozstrzygnięć w tych sprawach, po zapoznaniu się z całością materiałów, a w szczególności z petycją, stanowiskiem przekazanym przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz po wysłuchaniu strony wnoszącej petycję uznała przedmiotową petycję za zasługującą na uwzględnienie.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa po zapoznaniu się z ww. informacjami zarekomendowała rozpatrzenie przedmiotowej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.

W imieniu Komisji