OBYWATELSKA INICJATYWA UCHWAŁODAWCZA
Komitet Inicjatywy Uchwałodawczej „Nasze Dębniki"

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA
SEKRETARIAT
wpłynęło dnia: 2026 -11- 04
Nr
Podpis

DRUK NR 1620

PROJEKT

UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki" w zakresie dotyczącym terenu położonego w rejonie Rynku Dębnickiego oraz pomiędzy ulicami Barską, Różaną i Pułaskiego (działki nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2, obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze) z funkcji umożliwiającej zabudowę mieszkaniowo-usługową na teren zieleni urządzonej, przeznaczonego na ogólnodostępną przestrzeń zieleni służącą mieszkańcom Krakowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki", uchwalonego uchwałą Nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r., w części obejmującej wyłącznie działki nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2, obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, położone w rejonie Rynku Dębnickiego oraz pomiędzy ulicami Barską, Różaną i Pułaskiego, zwanej dalej „zmianą planu".
2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

1 Celem sporządzenia zmiany planu jest stworzenie podstaw planistycznych do przeznaczenia obszaru, o którym mowa w § 1, na teren zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępną przestrzeń parkową i rekreacyjną służącą mieszkańcom Krakowa.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

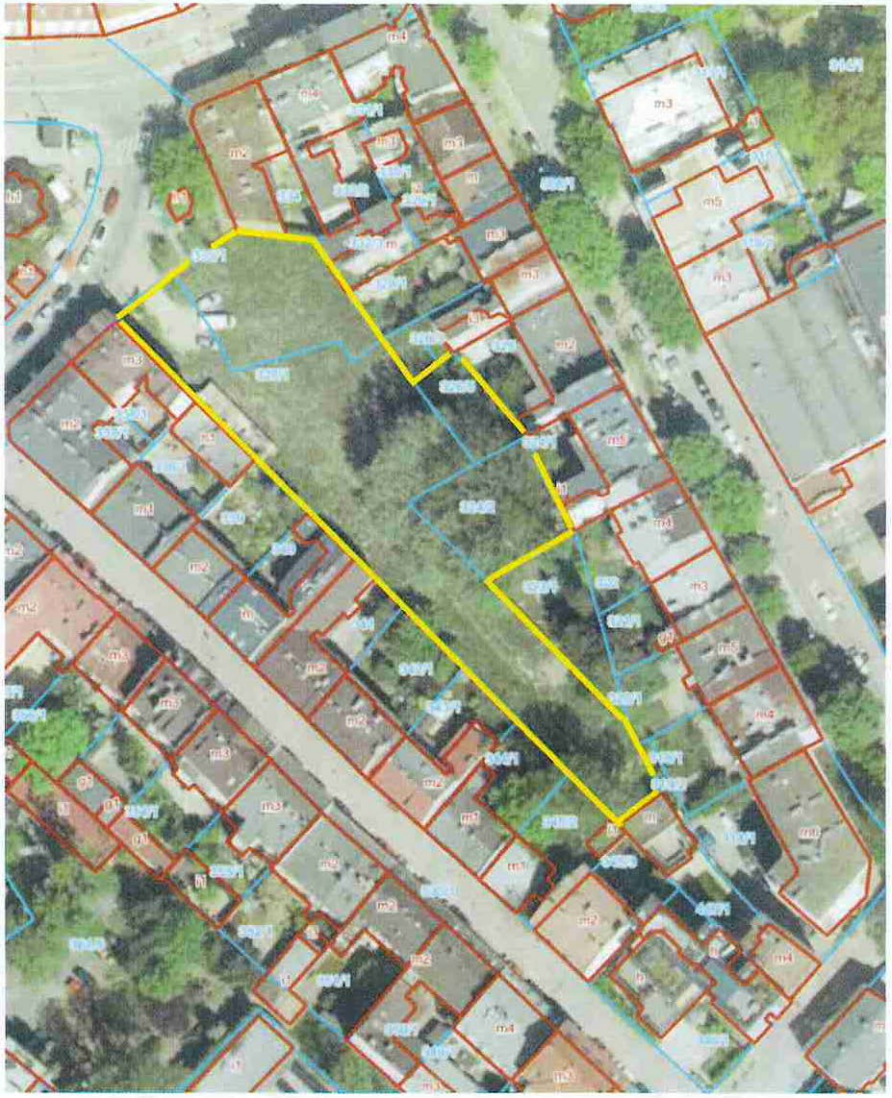
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

W imieniu komitetu:
Roman Ostrowski

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

obszar „Dębniki" - rejon Rynku Dębnickiego oraz ulic Barskiej, Różanej i Pułaskiego

Zakres uchwały obejmuje wyłącznie działki nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2, obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze.



W imieniu komitetu

Roman Ostrowski

Fragment mapy z oznaczeniami działek objętych projektem. Czerwone ramki ułatwiają identyfikację numerów; granice ewidencyjne są przedstawione na podkładzie mapowym. Źródło: Geoportal krajowy, skala źródłowa 1:1000; opracowanie graficzne Komitetu

Granice obszaru objętego zmianą planu wyznaczają granice ewidencyjne czterech działek wskazanych powyżej. Oznaczenia innych nieruchomości widoczne na podkładzie nie rozszerzają zakresu uchwały. Wydruk z Geoportalu ma charakter informacyjny i służy identyfikacji obszaru projektu.

UZASADNIENIE WNIOSKODAWCÓW

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki"

Istota projektu

Wnioskodawcy zwracają się do Rady Miasta Krakowa o uruchomienie pełnej, ustawowej procedury planistycznej dla czterech wskazanych działek. Uchwała o przystąpieniu nie rozstrzyga jeszcze o ostatecznej treści planu, nie przenosi własności i nie zastępuje decyzji wydawanych w postępowaniu budowlanym. Otwiera natomiast właściwą drogę do ponownego wyważenia interesu publicznego i prywatnego na podstawie aktualnych danych, opinii, uzgodnień oraz konsultacji społecznych.

Najważniejsze przesłanki podjęcia uchwały

Przesłanka	Znaczenie dla podjęcia uchwały
Ochrona dziedzictwa i ładu przestrzennego	Teren leży w historycznym układzie urbanistycznym Dębnik, w strefie buforowej UNESCO i w sąsiedztwie Wawelu. W 2026 r. orzeczono o wpisie układu do rejestru zabytków.
Bezpieczeństwo mieszkańców	Opinia prof. Mariusza Czopa wskazuje ryzyka spiętrzenia wód podziemnych, podtopień, osiadań i oddziaływania na starą zabudowę. Otwarty teren ma także znaczenie dla dostępu służb ratowniczych.
Zieleń, retencja i odporność klimatyczna	Stare Dębniki znajdują się w strefie intensywnego oddziaływania miejskiej wyspy ciepła. Zieleń urządzona zwiększa retencję, zacienienie i dostęp mieszkańców do przestrzeni odpoczynku.
Silny mandat społeczny	Postulat ochrony terenu poparło blisko 1600 osób, był on przedmiotem licznych wniosków do Planu Ogólnego, a Rada Miasta Krakowa uznała wcześniejszą petycję za zasługującą na uwzględnienie.
Właściwy instrument prawny	Organ wydający pozwolenie na budowę jest związany obowiązującym planem z 2011 r. Zmiana planu jest właściwym, transparentnym i demokratycznym sposobem ponownego wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

1. Przedmiot, zakres i cel inicjatywy

Projekt dotyczy przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki", uchwalonego uchwałą Nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r. Zakres terytorialny został określony jednoznacznie i obejmuje wyłącznie działki nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2, obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze. Są to nieruchomości położone we wnętrzu kwartału wyznaczonego przez Rynek Dębnicki oraz ulice Barską, Różaną i Pułaskiego. Granice przedstawiono w integralnym załączniku graficznym.

W obowiązującym planie miejscowym działki te znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 9MU, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Celem inicjatywy jest uruchomienie procedury, która pozwoli zbadać i wprowadzić przeznaczenie tego obszaru na zieleń urządzoną - ogólnodostępną przestrzeń parkową i rekreacyjną - oraz odpowiednio ograniczyć możliwość realizacji nowej zabudowy kubaturowej sprzecznej z tym celem. [2][3]

Plan obowiązuje od 2011 r. Od czasu jego uchwalenia istotnie zmienił się zarówno stan wiedzy, jak i otoczenie prawne oraz społeczne: układ urbanistyczny Dębnik został objęty ochroną ewidencyjną, w 2026 r. orzeczono o jego wpisie do rejestru zabytków, opublikowano miejską ekspertyzę dotyczącą wyspy ciepła, powstały nowe analizy hydrogeologiczne, a mieszkańcy wielokrotnie występowali o zachowanie tego obszaru jako zieleni.

Zmiana planu nie jest więc reakcją na pojedynczą okoliczność, lecz odpowiedzią na skumulowaną zmianę uwarunkowań, których plan z 2011 r. nie mógł uwzględniać.

2. Właściwość instrumentu planistycznego i potrzeba ponownej oceny planu z 2011 r.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględniać w planowaniu m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, ochronę środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, potrzeby interesu publicznego oraz prawo własności. Obywatelska inicjatywa uchwałodawcza jest wprost dopuszczonym przez ustawę sposobem wystąpienia o sporządzenie planu lub jego zmianę, a zmiana planu następuje w takim trybie jak jego uchwalenie. [1]

Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę służy ocenie zgodności konkretnego projektu z obowiązującymi przepisami i planem. Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany aktualnymi ustaleniami planu i nie może w tym postępowaniu rozstrzygać, czy przyjęte w 2011 r. przeznaczenie nadal najlepiej odpowiada interesowi miasta. Ocena tej kwestii należy do Rady Miasta Krakowa w ramach procedury planistycznej. Z tego względu inicjatywa nie powiela postępowania budowlanego, lecz dotyczy innego poziomu rozstrzygnięcia - wyboru przyszłej funkcji terenu.

W uzasadnieniu uchwały Nr XLVI/989/26 z dnia 25 lutego 2026 r. sama Rada Miasta Krakowa odnotowała, że uchwalony w 2011 r. plan może - wobec dynamicznych zmian przestrzennych - rodzić pytania co do zasadności niektórych rozwiązań, a jednocześnie wskazano, że dla przedmiotowych działek nie została zainicjowana procedura zmiany planu. Obywatelski projekt wypełnia właśnie tę lukę i przekłada wcześniej wyrażone oczekiwania społeczne na konkretny instrument prawny. [3]

> ***„uznaje się petycję za zasługującą na uwzględnienie"***
> *Rada Miasta Krakowa, uchwała Nr XLVI/989/26 z dnia 25 lutego 2026 r.*

3. Mandat społeczny i ciągłość działań mieszkańców

Potrzeba ochrony Starych Dębnik nie jest postulatem jednostkowym ani doraźnym. Petycja internetowa skierowana do Prezydenta Miasta Krakowa, domagająca się ochrony historycznego, urbanistycznego i społecznego charakteru dzielnicy, uzyskała poparcie blisko 1600 osób. Następnie do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa skierowano petycję dotyczącą inwestycji przy Rynku Dębnickim oraz podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik. Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr XLVI/989/26 uznała ją za zasługującą na uwzględnienie. [3][7]

Jeszcze wcześniej, 28 maja 2024 r., mieszkańcy złożyli około 50 odrębnych pism w ramach prac nad Planem Ogólnym Miasta Krakowa. Wnioski te obejmowały m.in. wszystkie cztery działki objęte niniejszym projektem i wskazywały potrzebę zaliczenia ich do strefy zieleni i rekreacji. Podkreślano wieloletni niezabudowany charakter obszaru, występowanie roślinności łąkowej i dojrzałych drzew oraz możliwość urządzenia parku we wnętrzu kwartału. [7]

Obywatelska inicjatywa uchwałodawcza jest konsekwentnym kolejnym etapem tych działań. Pozwala przejść od petycji i wniosków ogólnych do projektu uchwały, nad którym Rada Miasta może przeprowadzić debatę, zlecić ustawowe analizy i podjąć rozstrzygnięcie w ramach swoich kompetencji planistycznych.

4. Ochrona historycznego układu Dębnik, strefa buforowa UNESCO i sąsiedztwo Wawelu

Teren objęty projektem jest częścią historycznie ukształtowanego obszaru Starych Dębnik. Znajduje się w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę światowego dziedzictwa UNESCO oraz w bezpośrednim krajobrazowym sąsiedztwie Wzgórza Wawelskiego. Położenie w strefie buforowej nie oznacza automatycznego zakazu każdej zabudowy, ale wymaga szczególnie starannej ochrony otoczenia, skali zabudowy, panoram, powiązań widokowych i historycznej tkanki miejskiej. Ochronę tę należy odczytywać łącznie z ustaleniami

obowiązującego planu miejscowego, w tym jego zasadami dotyczącymi dziedzictwa, krajobrazu i kompozycji urbanistycznej. [2][8]

Decyzją Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 lipca 2026 r. orzeczono o wpisie układu urbanistycznego dawnej XI dzielnicy katastralnej Dębniki do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego pod numerem A-1689/M. W materiałach wnioskodawców przywołano również wcześniejsze objęcie obszaru wojewódzką ewidencją zabytków w 2022 r. oraz gminną ewidencją zabytków Miasta Krakowa. [4]

Dokumentacja konserwatorska wskazuje na wyjątkowy w skali Krakowa charakter układu: nakładanie się pierwotnej sieci ulic na późniejsze przekształcenia, trójkątne place, skwery i bloki zabudowy, a także łukowe i „wędrujące" ulice. W granicach Dębnik znajduje się obfity zasób zabytkowy - liczne wille i kamienice wpisane do rejestru oraz około 150 obiektów ujętych w gminnej ewidencji. Biegły dr inż. arch. Mateusz Budziakowski wskazał potrzebę dodatkowej kontroli chroniącej Dębniki przed zatarciem historycznego charakteru. [4][5]

W historycznej dzielnicy wartością nie są wyłącznie elewacje i pojedyncze budynki. Znaczenie mają również proporcje kwartałów, widoki, skala, rytm ulic i niezabudowane wnętrza urbanistyczne. Zachowanie zielonego, otwartego wnętrza kwartału może być środkiem ochrony czytelności tego układu, zwłaszcza gdy alternatywą jest duża bryła wielokondygnacyjna z rozległą częścią podziemną. Z oficjalnych materiałów Rady Miasta wynika, że projekt rozpatrywany w postępowaniu inwestycyjnym przewiduje budynek pięciokondygnacyjny oraz dwupoziomowy garaż podziemny. Skala ta uzasadnia nie tylko ocenę konkretnego projektu, ale także ponowne planistyczne rozważenie, czy intensywna zabudowa we wnętrzu historycznego kwartału pozostaje właściwym kierunkiem. [3]

5. Ciągłość historycznego sposobu zagospodarowania terenu

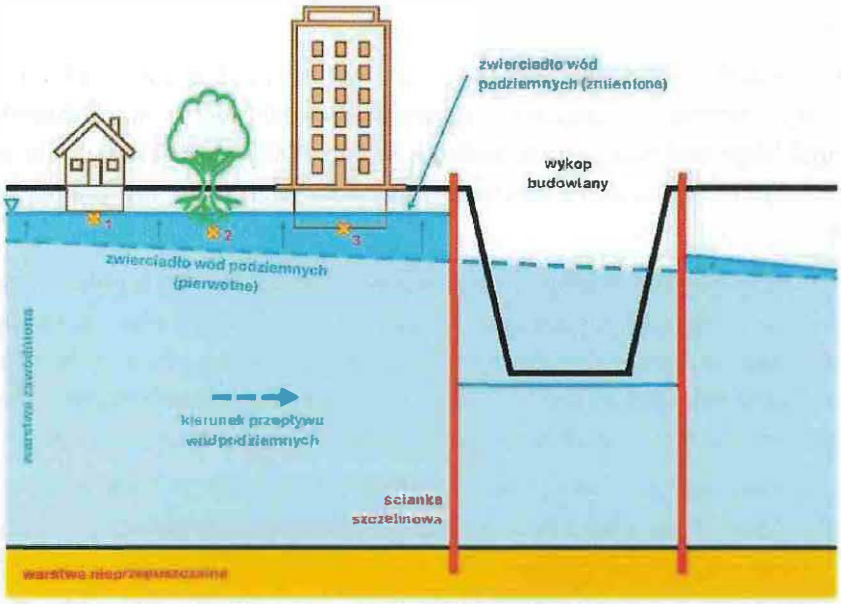
Materiały historyczne przywołane przez wnioskodawców wskazują, że zabudowa na terenie pomiędzy Rynkiem Dębnickim a ulicami Barską, Różaną i Pułaskiego miała charakter parterowy. Od początku lat dwudziestych XX w. funkcjonowała tu Fabryka Wyrobów Powroźniczych Józefa Wałkowińskiego „Popęd", produkująca liny, powrozy, szpagaty i inne wyroby konopne. Technologia produkcji wymagała przede wszystkim niskich i długich pomieszczeń, a nie wysokich kubatur. [5]

Poza dawną niską zabudową teren zachował charakter otwarty i zielony. Nie oznacza to, że każdy stan historyczny powinien zostać utrwalony bez zmian, ale jest istotnym kontekstem dla oceny, czy wielokondygnacyjna zabudowa wypełniająca wnętrze kwartału nie doprowadzi do zerwania ciągłości przestrzennej i zatarcia jednej z cech decydujących o odrębności Starych Dębnik. Wnioskodawcy stoją na stanowisku, że w tym miejscu interes publiczny przemawia za zachowaniem otwartej przestrzeni i nadaniem jej współczesnej, publicznej funkcji zieleni urządzonej.

6. Uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne

Opinia hydrologiczna dr. hab. inż. Mariusza Czopa, prof. AGH, z dnia 23 stycznia 2026 r. wskazuje na szczególne uwarunkowania związane z projektowaną głęboką częścią podziemną i przesłoną hydroizolacyjną. Według opinii ściana szczelinowa o długości około 100 m miałaby przeciąć strumień wód podziemnych przemieszczających się w utworach czwartorzędowych w kierunku Wisły, przy czym jej usytuowanie jest zbliżone do prostopadłego względem kierunku przepływu. Autor wskazuje, że kumulacja długości przesłony i jej orientacji może prowadzić do spiętrzenia zwierciadła wód po stronie południowej, lokalnie nawet o około 1-2 m. [6]

W opinii opisano potencjalne następstwa dla otoczenia: podtapianie kondygnacji podziemnych i fundamentów sąsiednich budynków, kapilarny transport wilgoci w ścianach, lokalny wzrost prędkości opływu wód, przekazywanie ciśnienia spływowego na szkielet gruntowy, konsolidację gruntów, osiadania powierzchni oraz uszkodzenia starej zabudowy. Wskazano także położenie inwestycji w strefie oddziaływania stopnia wodnego „Dąbie", którego wpływ jest kompensowany systemem studni odwadniających, oraz potrzebę oceny oddziaływania na barierę odwadniającą i obiekty sąsiednie, w tym przyczółki Mostu Dębnickiego. [6]



Rys. 1. Zagrożenia związane z zastosowaniem przesłon hydroizolacyjnych, związane z podniesieniem się poziomu zwierciadła wód podziemnych

Ryc. 1. Schemat mechanizmu spiętrzenia zwierciadła wód podziemnych przez głęboką przesłonę hydroizolacyjną. Źródło: opinia dr. hab. inż. Mariusza Czopa, prof. AGH, 23.01.2026 r.

W oficjalnych materiałach dotyczących postępowania inwestycyjnego odnotowano jednocześnie zatwierdzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, brak sprzeciwu właściwego organu Wód Polskich oraz przedstawienie przez inwestora odmiennych ocen specjalistycznych. Wnioskodawcy nie pomijają tych okoliczności. Współistnienie rozbieżnych ocen nie przemawia jednak za zamknięciem dyskusji, lecz za przeprowadzeniem niezależnej, miejskiej analizy obejmującej cały kwartał i skumulowane oddziaływania. [3][6]

Procedura planistyczna daje możliwość określenia zakresu badań hydrogeologicznych i geotechnicznych, rozważenia wariantów zagospodarowania, oceny wpływu wykopu, odwodnienia, ścian szczelinowych, drgań i możliwych osiadań na sąsiednie budynki oraz ustalenia standardów monitoringu. Wobec wieku i konstrukcji części otaczającej zabudowy racjonalne jest dokonanie takiej oceny przed utrwaleniem kierunku intensywnego zagospodarowania terenu.

7. Bezpieczeństwo pożarowe i dostęp służb ratowniczych

Kolejnym zagadnieniem jest dostęp służb ratowniczych do wnętrza kwartału. W materiałach wnioskodawców wskazano brak możliwości poprowadzenia pełnowartościowej drogi pożarowej wzdłuż ponad stumetrowej części planowanego budynku. Dla nowego obiektu przewidziano rozwiązania zamienne, takie jak wydzielenia przeciwpożarowe, systemy oddymiania i sygnalizacji czy odpowiednie zabezpieczenia garażu. Z oficjalnych materiałów wynika, że rozwiązania te uzyskały akceptację Państwowej Straży Pożarnej. [3]

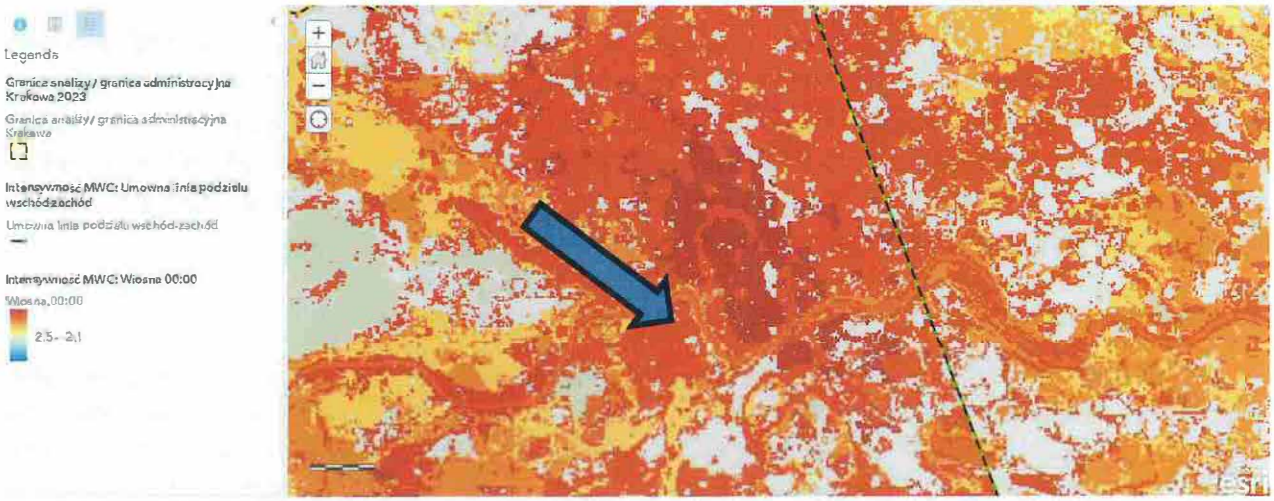
Akceptacja rozwiązań zamiennych dla nowego budynku nie rozstrzyga jednak szerszej kwestii bezpieczeństwa całego historycznego kwartału. Otaczające kamienice powstawały w innych realiach technicznych i nie są wyposażone w taki sam zestaw współczesnych zabezpieczeń. W ich przypadku znaczenie może mieć możliwość szybkiego dojazdu, rozstawienia sprzętu i prowadzenia akcji od strony wnętrza kwartału. Jest to zagadnienie planistyczne dotyczące układu przestrzennego, a nie wyłącznie parametrów jednego projektowanego obiektu.

Odpowiednio zaprojektowany teren zieleni urządzonej może zachować otwartą przestrzeń i umożliwić wyznaczenie utwardzonych, niekolizyjnych ciągów dla służb ratowniczych. Nie oznacza to automatycznej gwarancji spełnienia wszystkich wymagań ochrony przeciwpożarowej; dokładne rozwiązania powinny zostać uzgodnione ze służbami i rzeczoznawcą. Stanowi jednak istotny argument za niewypełnianiem całego wnętrza kwartału kubaturą i za objęciem bezpieczeństwa sąsiedniej zabudowy analizą w skali urbanistycznej.

8. Zieleń urządzona, retencja i przeciwdziałanie miejskiej wyspie ciepła

Stare Dębniki są częścią zwartego, silnie uszczelnionego obszaru centralnego Krakowa. W 2023 r. Miasto Kraków opublikowało „Ekspertyzę Miejskiej Wyspy Ciepła w Krakowie", opracowaną z udziałem Instytutu Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego. W miejskich materiałach wskazano, że skutki wyspy ciepła dotyczą około 52% powierzchni Krakowa, a do głównych czynników należą intensywna zabudowa, uszczelnione powierzchnie i niedostatek zieleni. [9]

Mapy modelowe dołączone do ekspertyzy wskazują wysoką intensywność zjawiska w centralnym pasie miasta, obejmującym również Stare Dębniki. Na tle chłodniejszych obszarów o większym udziale zieleni zachodnia i południowo-zachodnia część miasta pokazuje, jak istotne znaczenie ma struktura pokrycia terenu. Zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej i urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni w zwartym kwartale jest działaniem punktowym, ale dokładnie odpowiada mechanizmowi wskazanemu w miejskiej ekspertyzie.



Ryc. 2. Fragment mapy intensywności miejskiej wyspy ciepła; strzałka wskazuje rejon Starych Dębnik. Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej Krakowa, „Ekspertyza Miejskiej Wyspy Ciepła w Krakowie", 2023 r.; oznaczenie Komitetu

Teren zieleni urządzonej może pełnić kilka funkcji jednocześnie: zwiększać infiltrację i czasową retencję wód opadowych, ograniczać szybki spływ po powierzchniach uszczelnionych, zapewniać cień, wspierać chłodzenie przez ewapotranspirację, poprawiać warunki przewietrzania, wzmacniać lokalną bioróżnorodność oraz tworzyć miejsce codziennego odpoczynku. Są to funkcje publiczne, których nie zastępuje w pełni zieleń na prywatnych dachach, tarasach lub wewnętrznych dziedzińcach dostępnych wyłącznie użytkownikom budynku.

9. Ochrona istniejących drzew i długoterminowa wartość środowiskowa

Z oficjalnego uzasadnienia uchwały Nr XLVI/989/26 wynika, że w związku z planowaną inwestycją wydano decyzję zezwalającą na usunięcie 11 drzew, z obowiązkiem wykonania 11 nasadzeń zastępczych. Nasadzenia kompensacyjne są potrzebnym środkiem, ale nie odtwarzają od razu funkcji dojrzałych drzew. Wielkość korony, zacienienie, retencja, zdolność chłodzenia, siedliska i wartość krajobrazowa narastają przez lata. Bilans liczbowy „jedno za jedno" nie jest zatem równoważny bilansowi ekologicznemu i społecznemu w perspektywie krótkiej oraz średniej. [3]

Wnioskodawcy nie opierają argumentacji na pojedynczych, niezweryfikowanych wartościach procentowych. Znaczenie drzew i powierzchni biologicznie czynnych jest dobrze udokumentowane: zapewniają cień, obniżają temperaturę otoczenia przez parowanie, zatrzymują część opadu, poprawiają strukturę gleby, filtrują część zanieczyszczeń, łagodzą odczuwalność hałasu i wspierają zdrowie psychiczne. W zwartej dzielnicy publiczny teren zieleni ma przy tym wartość większą niż suma pojedynczych nasadzeń - tworzy spójny fragment zielonej infrastruktury i miejsce dostępne dla wszystkich mieszkańców.

Badanie obejmujące 93 europejskie miasta oszacowało, że około 4,3% zgonów w okresie letnim można przypisać skutkom miejskich wysp ciepła. Modelowe zwiększenie pokrycia koronami drzew do 30% mogłoby obniżyć średnią temperaturę miejską o około 0,4°C i zapobiec około jednej trzeciej zgonów przypisywanych temu

zjawisku. Dane te nie stanowią prostego przelicznika dla jednej działki, ale pokazują zdrowotny wymiar konsekwentnej polityki zwiększania udziału zieleni w gęstej tkance miejskiej. [11]

10. Komfort życia, zdrowie, hałas i jakość powietrza

Parki i skwery są nie tylko elementem estetycznym. Stanowią przestrzeń odpoczynku, regeneracji psychicznej, codziennego ruchu, kontaktu sąsiedzkiego i integracji międzypokoleniowej. W zabudowanej dzielnicy o ograniczonej liczbie otwartych terenów wartość takiej przestrzeni rośnie wraz z gęstością zaludnienia i nasileniem skutków zmian klimatu.

W Barometrze Krakowskim 2024 negatywną ocenę poziomu hałasu w mieście wyraziło 21% respondentów, a jakości powietrza - 36%. Dane te opisują problemy w skali całego miasta, lecz pokazują, że hałas i zanieczyszczenie powietrza pozostają realnymi elementami jakości życia mieszkańców. Każda decyzja o dalszym dogęszczaniu centralnej dzielnicy powinna zatem uwzględniać nie tylko liczbę nowych lokali, lecz także kumulację ruchu, emisji, uszczelnienia i obciążenia przestrzeni wspólnych. [10]

Z oficjalnej analizy ruchu przywołanej w uchwale Nr XLVI/989/26 wynika, że dla konkretnej inwestycji prognozowano ograniczony wzrost natężenia, przy jednoczesnym wskazaniu istniejących problemów komunikacyjnych i potrzeby działań usprawniających. Wnioskodawcy nie kwestionują tej prognozy jako takiej, lecz zwracają uwagę, że procedura planistyczna pozwala ocenić skutki skumulowane oraz alternatywę w postaci funkcji niewytwarzającej stałego ruchu mieszkańców i obsługi garażu. Ogólnodostępna zieleń jest ponadto lokalnym celem osiągalnym pieszo, co wzmacnia model miasta krótkich odległości. [3]

11. Dlaczego uzgodnienia sektorowe nie zastępują zmiany planu

W postępowaniu dotyczącym konkretnego zamierzenia analizowano m.in. dokumentację geologiczną, kwestie wodne, rozwiązania przeciwpożarowe, ruch oraz obowiązek nasadzeń zastępczych. Odnotowano brak konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego zamierzenia, zatwierdzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, brak sprzeciwu Wód Polskich i zgodę na rozwiązania zamienne w zakresie ochrony przeciwpożarowej. [3]

Każde z tych rozstrzygnięć ma określony zakres i odpowiada na pytania właściwe dla konkretnej procedury. Nie zastępuje strategicznego wyboru przeznaczenia terenu. Procedura planistyczna obejmuje inny zestaw zagadnień: ład przestrzenny, alternatywy funkcjonalne, skumulowane oddziaływania, ochronę zabytkowego układu, prognozę oddziaływania na środowisko, analizę finansową i społeczną oraz udział mieszkańców. To właśnie w tej procedurze można odpowiedzieć na pytanie, czy korzyści z dalszej zabudowy przewyższają trwałą wartość publicznej zieleni w tym miejscu.

Fakt, że inwestycja może spełniać minimalne wymogi sektorowe, nie przesądza, że zachowanie obecnego przeznaczenia jest optymalnym wyborem urbanistycznym dla miasta. Odwrotnie, obecność rozbieżnych opinii hydrologicznych, konieczność rozwiązań zamiennych przeciwpożarowych, usunięcie dojrzałych drzew i nowy status konserwatorski obszaru uzasadniają przeprowadzenie szerszej oceny w trybie planistycznym.

12. Poszanowanie prawa własności i skutki finansowe

Wnioskodawcy dostrzegają, że nieruchomości objęte projektem pozostają przedmiotem praw majątkowych, a zmiana ich przeznaczenia może wywołać skutki ekonomiczne. Prawo własności jest jedną z wartości, które ustawa nakazuje uwzględniać w planowaniu, ale nie jest wartością wyłączną. Rada Miasta ma obowiązek proporcjonalnie wyważyć je z ochroną dziedzictwa, środowiska, zdrowia, bezpieczeństwa i interesu publicznego. [1]

Samo podjęcie uchwały o przystąpieniu nie zmienia przeznaczenia działek, nie pozbawia własności i nie uruchamia roszczeń z art. 36 ustawy. Ewentualne roszczenia mogą powstać dopiero po wejściu w życie planu, jeżeli spełnione zostaną ustawowe przesłanki istotnego ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania lub spadku wartości nieruchomości. Ich zakres powinien zostać oszacowany w prognozie skutków finansowych przygotowywanej w toku procedury. [1]

Równolegle należy zbadać możliwość nabycia nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków - w drodze wykupu, zamiany, rozłożonego w czasie porozumienia albo innego zgodnego z prawem instrumentu. Analiza powinna obejmować nie tylko cenę nabycia i koszt urządzenia terenu, lecz także długoterminową wartość publiczną: uniknięte koszty przegrzewania i podtopień, ochronę dziedzictwa, poprawę zdrowia, wzrost atrakcyjności dzielnicy i trwałe zabezpieczenie ogólnodostępnej zieleni. Decyzja finansowa powinna być jawna, oparta na wycenach i poprzedzona negocjacjami z właścicielami.

13. Zakres analiz wymaganych przed podjęciem uchwały i w dalszej procedurze

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia i ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Część poniższych zagadnień powinna zostać rozpoznana przed głosowaniem Rady Miasta, a pozostałe - pogłębione w toku sporządzania zmiany planu. Wnioskodawcy wskazują, że łącznie analiza powinna objąć co najmniej: [1]

- jednoznaczną weryfikację granic i stanu ewidencyjnego czterech działek objętych projektem;
- obowiązujące ustalenia 9MU i możliwe warianty przeznaczenia na zieleń urządzoną, w tym parametry publicznej przestrzeni parkowej;
- aktualny status ochrony konserwatorskiej, relację do strefy buforowej UNESCO, panoram i wartości historycznego układu Dębnik;
- inwentaryzację zieleni, ocenę wartości dojrzałych drzew, powierzchni biologicznie czynnej, retencji i wpływu na miejską wyspę ciepła;
- niezależną analizę hydrogeologiczną i geotechniczną, obejmującą przepływ wód, barierę odwadniającą stopnia „Dąbie", odwodnienie wykopu, ściany szczelinowe, osiadania, drgania i monitoring sąsiedniej zabudowy;
- ocenę dostępu pożarowego i ratowniczego do całego wnętrza kwartału, z udziałem właściwych służb;
- wpływ wariantów zagospodarowania na ruch, parkowanie, hałas, jakość powietrza i warunki życia mieszkańców;
- stan własnościowy, obciążenia nieruchomości, możliwe roszczenia, koszt nabycia, urządzenia i utrzymania terenu oraz dostępne źródła finansowania;
- aktualny stan postępowań administracyjnych dotyczących inwestycji i realny wpływ zmiany planu na przyszłe zagospodarowanie;
- zgodność z Planem Ogólnym Miasta Krakowa, miejskimi dokumentami klimatycznymi i polityką rozwoju zielonej infrastruktury;
- warianty urządzenia zieleni wypracowane z mieszkańcami, właścicielami, konserwatorem, ekspertami i jednostkami miejskimi.

14. Relacja do Planu Ogólnego i możliwość równoległego prowadzenia prac

Trwające prace nad Planem Ogólnym Miasta Krakowa nie stanowią podstawy do odmowy rozpoczęcia procedury. Art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost dopuszcza sporządzanie miejscowego planu albo jego zmiany w trakcie sporządzania planu ogólnego. Podjęcie uchwały już teraz umożliwi wykonanie analiz, zebranie wniosków, przeprowadzenie uzgodnień i skoordynowanie obu procesów. [1]

Ostateczny moment uchwalenia zmiany planu będzie zależał od wymogów ustawowych obowiązujących na kolejnych etapach, jednak nie odbiera to sensu uchwale inicjującej. Odwlekanie rozpoczęcia prac tylko zwiększa ryzyko, że istotne argumenty konserwatorskie, hydrologiczne, klimatyczne i społeczne nie zostaną rozpatrzone w jednym spójnym postępowaniu.

15. Konkluzja wnioskodawców

W niniejszej sprawie nie chodzi o stwierdzenie już na etapie uchwały o przystąpieniu, że każdy z opisanych skutków wystąpi z całą pewnością. Istotne jest to, że w jednym miejscu kumulują się poważne i wzajemnie powiązane przesłanki: nowy status konserwatorski historycznego układu, położenie w strefie buforowej UNESCO, sąsiedztwo Wawelu, opinia wskazująca ryzyka hydrogeologiczne i geotechniczne, ograniczenia dostępu ratowniczego, istniejąca zieleń i dojrzałe drzewa, wysoka ekspozycja na miejską wyspę ciepła, niedobór publicznych terenów zieleni oraz jednoznacznie wyrażone oczekiwania mieszkańców.

Takie nagromadzenie uwarunkowań uzasadnia nie zaniechanie, lecz rozpoczęcie pełnej procedury planistycznej. Procedura ta zapewni właścicielom, mieszkańcom, inwestorowi, ekspertom, konserwatorowi i organom miejskim prawo przedstawienia stanowisk, a Radzie Miasta - możliwość podjęcia rozstrzygnięcia po otrzymaniu kompletu analiz. Jest to rozwiązanie transparentne, proporcjonalne i zgodne z zasadami planowania przestrzennego.

Wnioskodawcy wnoszą zatem o podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki" w granicach obejmujących wyłącznie działki nr 327/1, 335/1, 326/5 oraz 324/2 i o rozpoczęcie prac zmierzających do przeznaczenia tego terenu na ogólnodostępną zieleń urządzoną służącą mieszkańcom Krakowa.

> ***„Przedmiotem uchwały jest otwarcie procedury, w której wszystkie argumenty zostaną zweryfikowane - a nie odmowa ich zbadania."***
>
> *Stanowisko wnioskodawców*

Materiały źródłowe przywołane w uzasadnieniu

[1] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 1, art. 14, art. 27, art. 27a i art. 36; t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm. odnośnik

[2] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki" - uchwała Nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011 r.; materiały BIP Miasta Krakowa. odnośnik

[3] Uchwała Nr XLVI/989/26 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 lutego 2026 r. - wraz z uzasadnieniem dotyczącym petycji w sprawie inwestycji przy Rynku Dębnickim 14-15 i ochrony Starych Dębnik; BIP Miasta Krakowa.

[4] Decyzja Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 lipca 2026 r. - w sprawie wpisu układu urbanistycznego dzielnicy Dębniki do rejestru zabytków pod nr A-1689/M; materiały wnioskodawców.

[5] Materiały historyczne i opracowanie konserwatorskie dr. inż. arch. Mateusza Budziakowskiego - przywołane w decyzji konserwatorskiej i dokumentacji wnioskodawców, w tym informacje o dawnej Fabryce Wyrobów Powroźniczych „Popęd".

[6] Dr hab. inż. Mariusz Czop, prof. AGH - opinia hydrologiczna dotycząca inwestycji przy Rynku Dębnickim 14-15, 23 stycznia 2026 r.; materiały wnioskodawców.

[7] Petycje i wnioski mieszkańców - petycja internetowa w sprawie ochrony Starych Dębnik oraz pisma złożone 28 maja 2024 r. w ramach prac nad Planem Ogólnym Miasta Krakowa; materiały wnioskodawców. odnośnik

[8] UNESCO World Heritage Committee, Decision 34 COM 8B.59 - dokumenty dotyczące strefy buforowej Historycznego Centrum Krakowa oraz wcześniejsza analiza zapisów ochronnych MPZP „Dębniki". odnośnik

[9] „Ekspertyza Miejskiej Wyspy Ciepła w Krakowie" - Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ / Miasto Kraków, 2023; materiały i mapa Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej. odnośnik

[10] Barometr Krakowski 2024 - raport z badań opinii mieszkańców, w tym ocena jakości powietrza i poziomu hałasu. odnośnik

[11] T. Iungman i in., The Lancet, 2023- badanie skutków miejskich wysp ciepła i potencjalnych korzyści zwiększenia pokrycia koronami drzew w 93 miastach europejskich; omówienie ISGlobal. odnośnik

[12] Geoportal krajowy - fragment wydruku mapowego w skali źródłowej 1:1000, wykorzystany w załączniku graficznym do identyfikacji obszaru projektu.

Stan opracowania: 10 sierpnia 2026 r. | Uzasadnienie sporządzone w imieniu wnioskodawców obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej „Nasze Dębniki".