

**UCHWAŁA NR XXXIII/340/2026
RADY DZIELNICY X SWOSZOWICE**

z dnia 7 lipca 2026 r.

w sprawie zaopiniowania planowanej inwestycji przy ul. Sawiczewskich w Krakowie

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. I uchwały nr XCIX/1504/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie organizacji i zakresu działania Dzielnicy X Swoszowice w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6704) uchwala się, co następuje:

§ 1. Opiniuje się **negatywnie** planowaną inwestycję budowy zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na działkach nr 741, 124, 740, 739, obr. 92, jedn. ewid. Podgórze przy ul. Sawiczewskich w Krakowie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady i Zarządu
Dzielnicy X Swoszowice

Tadeusz Murzyn

Uzasadnienie:

Obecnie projekt planowanej inwestycji „Zielone Sawiczewskich” w Swoszowicach - budowy zespołu 9-ciu domów jednorodzinnych dwulokalowych zlokalizowanych na 4 działkach ewidencyjnych nr 741, 124, 740, 739 (obr. 92 Podgórze) przy ulicy Sawiczewskich w Krakowie jest poddany ponownej analizie Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa. Wydana przez UMK negatywna decyzja została zaskarżona przez dewelopera. Wojewoda Małopolski uchylił zaś zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Strony postępowania wniosły uwagi do Urzędu Miasta Krakowa oraz do Wojewody Małopolski.

Projekt budzi również obawy u okolicznych mieszkańców, którzy podpisali petycję.

Inwestycja obejmuje realizację zespołu 9 budynków jednorodzinnych dwulokalowych (18 lokali mieszkalnych) na terenie o powierzchni ok. 3140 m², obejmującym cztery działki ewidencyjne traktowane przez inwestora jako jeden wspólny teren inwestycyjny.

Projekt przewiduje m.in.:

- jeden wspólny wjazd od ul. Sawiczewskich,
- wspólny układ komunikacyjny,
- wspólne miejsce gromadzenia odpadów,
- wspólny system miejsc postojowych,
- powtarzalną, zwartą zabudowę o bardzo niewielkich odległościach pomiędzy budynkami (w większości 1.2 m).

Choć inwestor formalnie kwalifikuje inwestycję jako zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, projekt funkcjonalnie odpowiada raczej zwartej zabudowie osiedlowej lub grupowej.

Szczególne wątpliwości i obawy budzi:

- sposób organizacji miejsc postojowych, które mimo formalnego podziału funkcjonują jako jeden wspólny układ parkingowy, a nie osobne grupy - jak twierdzi deweloper - ze względu na brak rzeczywistych barier funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi „grupami” parkingów,
- wspólna infrastruktura obsługująca cały zespół zabudowy,
- bardzo wysoka intensywność zabudowy terenu (3,49 ara/dom), odległość między domami w większości 1.2 m (celowe pominięcie zabudowy szeregowej czy też bliźniaczej)
- minimalne spełnienie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej (nadwyżka 0,59m²)
- rozbieżność pomiędzy formalną kwalifikacją zabudowy a jej rzeczywistym efektem urbanistycznym,
- ryzyko zalania działek sąsiednich (złożony teren, spadek terenu, ograniczona powierzchnia biologicznie czynna), niewykorzystanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej (kanal deszczowy w ciągu ulicy Sawiczewskich) jako podstawowego elementu systemu odwodnienia - mimo zapisu w MPZP (§ 12, ust. 3, pkt 1)
- niebezpieczny jeden wjazd na teren inwestycji z ulicy Sawiczewskich, obsługujący 18 lokali
- intensywny ruch na drodze kategorii powiatowej, łuk, wzniesienie terenu, ograniczona widoczność,
- niespójność z zabudową sąsiednią i charakterem tej części Swoszowic.

Inwestycja może prowadzić do obejścia założeń MPZP obszaru „Swoszowice-Wschód” chroniącego niską, rozproszoną zabudowę jednorodzinną oraz ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy na tym obszarze.

Obawy dotyczące planowanej inwestycji wyrażają też okoliczni mieszkańcy, do Wojewody Małopolskiego wniesiono petycję podpisaną przez osoby zamieszkujące i blisko związane z obszarem objętym inwestycją. Wskazuje to na skalę społecznych obaw związanych z wpływem planowanej zabudowy na charakter przestrzenny i funkcjonalny tej części osiedla Swoszowice. Obecnie postępowanie administracyjne jest na etapie wezwania inwestora do uzupełnienia projektu.

Rada Dzielnicy X Swoszowice podtrzymuje obawy mieszkańców w związku z planowaną zabudową i wyraża stanowczy protest wobec inwestycji tak mocno ingerującej w zabudowę, przestrzeń oraz charakter przestrzenny i funkcjonalny tej części osiedla Swoszowice.

Przewodniczący Rady i Zarządu
Dzielnicy X Swoszowice

Tadeusz Murzyn