



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.490.2026

Kraków, 12 sierpnia 2026 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie inwestycji na działce nr 306/10 obręb 2 Krowodrza, stanu prawnego drogi oraz bezpieczeństwa dojazdu w rejonie ulic: Stańczyka, Sołtysa Dytmara i Zapolskiej, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 29 lipca 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Prezydent Miasta Krakowa decyzją nr 480/6740.1/2026 z dnia 12 czerwca 2026 r. znak: AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi (wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oddymiania, wymiennikownią ciepłowniczą, instalacją c.o., elektroenergetyczną, teletechniczną, SSP oraz słabych prądów) oraz instalacjami wewnętrznymi prowadzonymi poza budynkiem (kanalizacja deszczowa wraz z podziemnymi zbiornikami na wodę deszczową oraz oświetlenia dojazdów i dojazdów do budynku) i zagospodarowaniem terenu (utwardzenie terenu, mała architektura, mur oporowy) wraz z przebudową stacji transformatorowej (polegającej na przebudowie stacji, rozbiórce sieci kablowych, oraz przebudową linii kablowych SN) i zabezpieczeniem sieci telekomunikacyjnej Orange na działce nr 306/10 oraz przebudową drogi wewnętrznej, budową dojścia pieszego, pobocza, wjazdów oraz infrastruktury technicznej (budowę oświetlenia terenu oraz przebudowę kanalizacji deszczowej w zakresie włączenia przykanalików do sieci kanalizacji opadowej) na działkach nr 298/2, 299/2, 301/2, 302/2, 303/2, 306/7, 306/6, 306/8, 306/9, 767/5, 300/2 obr. 2 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Stańczyka, ul. Sołtysa Dytmara i ul. Gabrieli Zapolskiej w Krakowie.*

Powyższa decyzja nie stała się ostateczna z uwagi na wpływ 27 odwołań (według stanu baz danych na dzień 29 lipca 2026 r.). Daty wpływu odwołań kształtują się następująco:

- 29 czerwca 2026 r. - 4 odwołania,
- 30 czerwca 2026 r. - 14 odwołań,
- 1 lipca 2026 r. - 2 odwołania,
- 2 lipca 2026 r. - 1 odwołanie,
- 3 lipca 2026 r. - 2 odwołania,
- 6 lipca 2026 r. - 2 odwołania,
- 17 lipca 2026 r. - 1 odwołanie,
- 26 lipca 2026 r. - 1 odwołanie.

Pismem z dnia 3 lipca 2026 r. ww. odwołania wraz z całością dokumentacji formalnej i projektowej zostały przekazane do Wojewody Małopolskiego jako organu wyższej instancji.

Aktualny status ww. podań nie jest na obecnym etapie znany z uwagi na brak kompetencji do ich rozpoznania w przedmiotowym zakresie przez organ pierwszej instancji. W odniesieniu do innych wpływających w toku postępowania pism wyjaśniam, że z uwagi na przekazanie akt do organu odwoławczego, Urząd Miasta Krakowa nie ma możliwości przekazania szczegółowych informacji o pismach, które mogły wpłynąć bezpośrednio do organu II instancji.

Powyższa decyzja pozwolenia na budowę wydana została na podstawie ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 174/6730.2/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. znak: AU-02-3.6730.2.196.2020.KZI (utrzymanej w mocy ostateczną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, z dnia 15 września 2023 r. znak: SKO.ZP/415/273/2023), przeniesionej na rzecz inwestora ostateczną decyzją nr 76/6730.5/2024 z dnia 3 października 2024 r. znak: AU-02-3.6730.5.36.2024.KZI.

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie przebudowy drogi wewnętrznej został złożony w okresie ważności ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 452/6730.2/2025 z dnia 8 października 2025 r. znak: AU-02-3.6730.2.168.2025.MMY.

Ad 2.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.), określony został przez projektanta, a następnie zweryfikowany przez organ wydający pozwolenie na budowę i obejmuje nieruchomości: działki nr 306/10, 298/2, 299/2, 301/2, 302/2, 303/2, 306/7, 306/6, 306/8, 306/9, 767/5, 300/2 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Ponadto w trakcie postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie organ stwierdził, iż stronami w postępowaniu są: właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy następujących nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu: działki nr 296/22, 298/3, 298/4, 303/8, 306/11, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza z uwagi na fakt, iż zamierzenie budowlane może spowodować ograniczenie w zabudowie tych nieruchomości.

Obszar oddziaływania inwestycji został ustalony na podstawie ustawy *Prawo budowlane* oraz rozporządzeń wykonawczych do ww. ustawy.

Budynek przy ul. Sołtysa Dytmara 3 został objęty obszarem oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 232) zawiadomienie i decyzję przesłano zarządcy budynku.

Jak wspomniano powyżej, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK pismem z dnia 3 lipca 2026 r. przesłał odwołania wraz z całością dokumentacji formalnej i projektowej do Wojewody Małopolskiego. Z uwagi na brak akt sprawy dotyczących zakończonego postępowania administracyjnego prowadzonego pod znakiem: AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie ma możliwości udzielenia precyzyjnej informacji w zakresie dat i sposobu doręczeń korespondencji w sprawie.

Ad 3.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 174/6730.2/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. znak: AU-02-3.6730.2.196.2020.KZI określiła w swojej treści wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 34 m do 38 m. Ustalono również nieprzekraczalną rzędną wysokościową na poziomie 252 m n.p.m.

Wysokość budynku objętego decyzją o pozwoleniu na budowę nr 480/6740.1/2026, zgodnie z powyższymi zapisami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, została

zaprojektowana na poziomie 36,99 m. Zaprojektowano maksymalną rzędną wysokościową na poziomie 250,79 m n.p.m.

W linku na końcu niniejszej odpowiedzi przekazuję fragmenty projektu budowlanego, o które wnioskuje Pan Radny, zawierające dane dotyczące wysokości budynku.

Ad 4.

Zgodnie z treścią dokumentacji projektowej, parametry zabudowy terenów sąsiadujących z projektowaną inwestycją oraz odległość projektowanego budynku od zabudowy istniejącej przedstawiają się następująco:

- działki nr 298/3, 298/4, 298/5 – typ zabudowy na działce sąsiedniej: budynek usługowo-magazynowy – odległość projektowanego budynku od granicy działki od strony zachodniej: 5 m, odległość projektowanego budynku od budynku na działce sąsiedniej: 10 m,
- działki nr 296/22, 299/2, 300/2, 301/2, 301/2 – typ zabudowy na działce sąsiedniej: budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami – odległość projektowanego budynku od granicy działki od strony północnej: 5 m, odległość projektowanego budynku od budynku na działce sąsiedniej: 21,20 m od części mieszkalnej,
- działki nr 108/8, 108/9 – typ zabudowy na działce sąsiedniej: budynki mieszkalne wielorodzinne – odległość projektowanego budynku od granicy działki od strony południowej: 11,5 m, odległość projektowanego budynku od budynku na działce sąsiedniej: 32,5 m.

Zgodnie z zatwierdzonymi rozwiązaniami projektowymi planowany obiekt posiada zróżnicowaną bryłę. Budynek osiąga maksymalną wysokość XII kondygnacji nadziemnych, przy czym od strony zachodniej, tj. od strony istniejącego budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3 jego wysokość wynosi IX kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z załączonym rysunkiem projektu zagospodarowania terenu, odległość pomiędzy elewacją budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3, zwróconą w kierunku elewacji budynku projektowanego wynosi około 58 m.

W myśl art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*, organ bada zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu (czyli m.in. usytuowania budynku, odległości od granic, sąsiednich obiektów, dróg, i innych) z przepisami techniczno-budowlanymi (w tym, z warunkami technicznymi). Na etapie prowadzenia postępowania administracyjnego poddaje się weryfikacji merytorycznej przedkładaną przez inwestora dokumentację projektową w zakresie określonym w ustawie *Prawo budowlane*.

W linku na końcu niniejszej odpowiedzi przekazuję projekt zagospodarowania terenu, o który wnioskuje Pan Radny.

Ad 5.

Do dokumentacji projektowej dołączona została szczegółowa analiza w zakresie spełnienia warunków określonych w § 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) względem budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3. Powyższe opracowanie wykazało zgodność z § 13 i § 60 ww. rozporządzenia. Dla poddanych analizie lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3 zapewniono wymagany przepisami czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy, w godzinach 7:00 – 17:00. Projektowana zabudowa nie oddziałuje również na zabudowę sąsiednią, w rozumieniu § 13 ww. rozporządzenia. Nie dochodzi zatem do niedopuszczalnego w świetle prawa oddziaływania na poszczególne lokale mieszkalne. Planowana inwestycja nie narusza uzasadnionego interesu prawnego właścicieli

lokali sąsiedniego budynku. Analogiczne analizy wykonane zostały dla całości sąsiedniej zabudowy.

W linku na końcu niniejszej odpowiedzi przekazuję dokumenty, o które wnioskuje Pan Radny.

Ad 6.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 174/6730.2/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. znak: AU-02-3.6730.2.196.2020.KZI określiła w swojej treści maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 306/10 na poziomie $43\% \pm 1\%$ oraz minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %. Wskaźniki określone w zatwierdzonej dokumentacji projektowej odpowiadają wartościom granicznym określonym w ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Wskaźnik powierzchni zabudowy budynku objętego decyzją pozwolenia na budowę nr 480/6740.1/2026 określony w projekcie zagospodarowania terenu wynosi 30,2 %.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej budynku objętego decyzją pozwolenia na budowę nr 480/6740.1/2026 określony w projekcie zagospodarowania terenu wynosi 44 %.

Powyższa decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie określała wskaźnika intensywności zabudowy. W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się również wskaźnika gęstości zaludnienia, w związku z powyższym organ nie miał merytorycznych podstaw do ich badania i oceny. Organ administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu o pozwolenie na budowę nie ocenia wpływu zwiększenia gęstości zabudowy na istniejące otoczenie inaczej niż poprzez analizę spełnienia wymogów wynikających z przepisów techniczno-budowlanych i przepisów odrębnych przez projektowaną inwestycję i jej zgodność z warunkami w decyzji lokalizacyjnej (wz).

Ad 7.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa zaopiniował pozytywnie koncepcje obsługi komunikacyjnej pismem znak: RW.460.3.276.2024 z dnia 20 listopada 2025 r. wraz z korektą z dnia 21 listopada 2025 r. dla budowy pn. *Budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce nr 306/10 obr.2 Krowodrza przy ul. Stańczyka, Dytmara w Krakowie* dla inwestycji o programie użytkowo-funkcyjnym: powierzchnia użytkowa mieszkań 4 625 m², powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterze około 650 m², powierzchnia użytkowa lokali usługowych na 1 i 2 piętrze około 1 285 m², liczba mieszkań około 89, liczba lokali usługowych około 35, liczba miejsc postojowych około 143. Powyższa koncepcja obsługi komunikacyjnej uzyskała opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury Urzędu Miasta Krakowa oraz pozytywną opinię Rady Dzielnicy VI Bronowice (uchwała XX/171/2025 z dnia 2 lipca 2025 r.).

Zgodnie z ww. pismem inwestor został zobowiązany do zawarcia z Zarządem Dróg Miasta Krakowa umowy o zastępstwo inwestycyjne dla zadania dotyczącego rozbudowy i przebudowy drogi wewnętrznej ul. Sołtysa Dytmara i ul. Zapolskiej, w zakresie poszerzenia jezdni ul. Sołtysa Dytmara, wraz z budową drogi dla pieszych po stronie inwestycji, korektą włączenia ul. Zapolskiej i ul. Sołtysa Dytmara do ul. Stańczyka oraz korektą geometrii skrzyżowania ul. Zapolskiej z ul. Stańczyka, wykonaniem odwodnienia, oświetlenia oraz przełożeniem i budową infrastruktury technicznej, a także wydzielenie i rozwiązanie użytkowania wieczystego części nieruchomości – działki nr 306/10 obręb 2 Krowodrza – w celu realizacji drogi dla pieszych.

Inwestycja zlokalizowana na działkach nr 767/5, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 314 obręb 2 Krowodrza (działki pozostające w zarządzie ZDMK) i 306/9, 306/7, 306/6, 306/10 obręb 2 (działki niebędące w zarządzie ZDMK).

Inwestor zawarł z Zarządem Dróg Miasta Krakowa umowę o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej wraz z rozwiązaniem wieczystego użytkowania nr 195/B/ZDMK/2025 z dnia 11 grudnia 2025 r., czego wynikiem było wydanie uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (znak RW.460.5.921.2025 z dnia 16 grudnia 2025 r.). Obsługa komunikacyjna została określona następująco: dojazd do planowanej inwestycji zapewni droga publiczna jaką jest ul. Stańczyka poprzez planowany zjazd na wewnętrzny układ drogowy objęty decyzją Prezydenta Miasta Krakowa 452/6730.2/2025 z dnia 8 października 2025 r. prowadzący do terenu inwestycji zgodnie z umową o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej wraz z rozwiązaniem wieczystego użytkowania nr 195/B/ZDMK/2025 z dnia 11 grudnia 2025 r.

Ad 8.

Rozwiązania projektowe są zgodne z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z oświadczeniem uprawnionego projektanta i uzgodnionym w dniu 14 stycznia 2026 r. pod nr ZD.461.2.2026 projektem architektoniczno-budowlanym pn. *Przebudowa drogi wewnętrznej wraz z budową dojścia pieszego, pobocza, wjazdów oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 298/2, 299/2, 300/2, 301/2, 302/2, 303/2, 306/7, 306/6, 306/8, 306/9, 767/5 obr.2 Krowodrza przy ul. Sołtysa Dytmara i ul. Gabrieli Zapolskiej w Krakowie* wraz z przebudową zjazdu z drogi gminnej ul. Stańczyka na drogę wewnętrzną ul. Sołtysa Dytmara.

Do załączników projektu budowlanego dołączono uzgodnienie zarządcy drogi (pismo ZDMK z dnia 16 grudnia 2025 r. znak: RW.460.5.921.2025) w zakresie 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 33 ust. 2 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*).

Do załączników projektu budowlanego dołączono ostateczną decyzję zezwalającą na przebudowę zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi publicznej o kategorii gminnej: ul. Stańczyka w Krakowie z dnia 31 marca 2026 r. znak: RU.463.98.2026 (2). Do załączników projektu budowlanego dołączono uzgodnienie projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy drogi wewnętrznej wraz z przebudową zjazdu z drogi gminnej ul. Stańczyka (pismo ZDMK z dnia 14 stycznia 2026 r. znak: ZD.461.2.2026). W linku na końcu niniejszej odpowiedzi przekazuję powyższe uzgodnienia wraz z załącznikami graficznymi.

Zaznacza się, że projekt budowlany, jak również zawarte w nim rozwiązania projektowe sporządzone w przywołanym zakresie, zostały opracowane i przedłożone przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W Zarządzie Dróg Miasta Krakowa nie był opiniowany żaden projekt związany z tą inwestycją. Dodatkowo informuję, że działka 306/10, K-2 w znacznej części przylega do drogi wewnętrznej i jeżeli była projektowana obsługa komunikacyjna dla tej działki to od strony drogi wewnętrznej. Jeżeli organizacja ruchu obejmowałaby ustawienie znaków wyłącznie na drodze wewnętrznej to zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. opinia nie jest wydawana.

Ad 9.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 174/6730.2/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. znak: AU-02-3.6730.2.196.2020.KZI określiła w treści wymaganą liczbę miejsc parkingowych, tj. 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży, 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni biur, 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Liczba miejsc postojowych przyjęta w zatwierdzonej dokumentacji projektowej, w zależności od zaprojektowanej funkcji budynku, odpowiada wskaźnikom określonym w ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z treścią dokumentacji projektowej dla przedmiotowej inwestycji zaprojektowano 127 miejsc postojowych - 112 miejsc postojowych bilansowanych oraz dodatkowo 15 miejsc zależnych (niebilansowanych), w tym: 16 na poziomie terenu (w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej), 96 w garażu podziemnym dla obsługi projektowanego budynku oraz 15 miejsc zależnych (niebilansowanych).

Dla projektowanych lokali usługowych przewidziano 8 miejsc postojowych dla 40 osób zatrudnionych. Dla projektowanych 86 mieszkań - 104 miejsca postojowe.

Ad 10.

Droga wewnętrzna - ul. Sołtysa Dytmara, zgodnie z uchwałą nr LXXI/706/97 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 1997 r. w sprawie nazw ulic, stanowi przecznicę ul. Stańczyka. Infrastruktura przedmiotowej drogi wewnętrznej obejmuje obecnie swym zasięgiem działki nr: 306/7, 303/2, 302/2, 301/2, 300/2, 299/2, 298/2, 297/2, 296/2, 295/2, 294/2, 293/2, 292/2, 291/2 obręb 2 Krowodrza.

Spośród ww. działek wszystkie, z wyłączeniem działki nr 306/7, zgodnie z danymi Ewidencji Gruntów i Budynków (EGIB) stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków, co potwierdzają zapisy działu II księgi wieczystej dla nich prowadzonej, oznaczone są użytkowaniem „dr” i pozostają w zarządzie ZDMK.

Natomiast odnośnie działki nr 306/7 obręb 2 Krowodrza informuję, że zgodnie z danymi EGIB, jak również treścią działu II księgi wieczystej dla niej prowadzonej, stanowi ona własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki MIOGA INVESTMENT Sp. z o.o. Miejsce ustawionych blokad obejmuje obszar przedmiotowej działki. Przedmiotowa działka oznaczona jest jako użytek „dr” - drogi. Działka ta, z uwagi na status drogi wewnętrznej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste podmiotowi prywatnemu, nie podlega pod zarząd i utrzymanie ze środków publicznych ZDMK.

Analiza działu III ww. księgi wieczystej wykazała, że działka nr 306/7 obręb 2 Krowodrza jest obciążona służebnościami ustanowionymi na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 306/10 oraz na rzecz Orange Polska S.A. Na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 306/10 oraz właściciela posadowionych na niej budynków ustanowiono nieodpłatną, nieograniczoną w czasie służebność gruntową, polegającą na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - ul. Stańczyka - nieruchomości władnącej całą szerokością działki nr 306/7. Ponadto nieruchomość obciążona jest nieodpłatną służebnością przesyłu ustanowioną na czas nieoznaczony na rzecz Orange Polska S.A.

Działka nr 306/10 obręb 2 Krowodrza stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym MIOGA INVESTMENT Sp. z o.o. Zgodnie z EGIB nieruchomość oznaczona jest jako użytek Bi - inne tereny zabudowane. W zakresie dojść i dojazdów poza działką nr 306/10, decyzją nr 480/6740.1/2026 z dnia 12 czerwca 2026 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany przebudowy drogi wewnętrznej na działkach nr 298/2, 299/2, 301/2, 302/2, 303/2, 306/7, 306/6, 306/8, 306/9, 767/5, 300/2. Inwestor złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej

o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.

Ad 11.

Analiza księgi wieczystej nr KR1P/00059096/2, w szczególności działu II – Własność potwierdziła, że Skarb Państwa nabył działkę nr 306/7 obręb 2 Krowodrza na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu nieruchomości i odszkodowaniu nr USW-IV-60/V/79/68 z dnia 26 listopada 1968 r. Prawo użytkowania wieczystego zostało wpisane do księgi wieczystej na podstawie decyzji nr GG.III.7224/119/91.CHW z dnia 25 stycznia 1992 r. Skarb Państwa na wskazanej wyżej podstawie nabył również prawo własności działki nr 306/10 obręb 2 Krowodrza. Z analizy treści księgi wieczystej nr KR1P/00549190/3 wynika natomiast, że prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz Mioga Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstało na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nr 2595/2023 z dnia 23 marca 2023 r.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie opiniował postępowań dotyczących ustanowienia lub zasiedzenia służebności przejazdu na działce nr 306/7 obręb 2 Krowodrza. Jednocześnie analiza księgi wieczystej wykazała wyłącznie służebności ujawnione w jej dziale III. Wobec działki nr 306/7 obręb 2 Krowodrza nie były podejmowane czynności zachowawcze zmierzające do ochrony prawa własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz nie zostały wydane decyzje karne na zajęcie pasa drogowego.

Ad 12.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu odpowiadającego działkom nr: 306/7 i 306/9 (powstałym z podziału działki nr 306) obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza, powstało z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tj. w trybie uwłaszczenia osób prawnych. Okoliczność ta została potwierdzona decyzją z 25 stycznia 1992 r. znak: GG.III.7224/119/91/Chw, w której Wojewoda Krakowski stwierdził nabycie przez Polską Poczta Telegraf i Telefon w Warszawie prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 306 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz nieodpłatnie prawa własności budynku centrali telefonicznej wraz z budynkiem administracyjno-mieszkalnym i przewiązką.

Wydział Skarbu Miasta UMK nie dysponuje wskazanym w interpelacji dokumentem/umową z 25 listopada 2015 r., którego stroną miała być Telekomunikacja Polska S.A. lub Spółka Orange Polska S.A.

Ad 13.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, Spółka Mioga Investment Sp. z o.o. nabyła prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości składającej się z działek nr: 306/6, 306/7, 306/8 i 306/9 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza od Spółki Telekomunikacja Polska S.A. Orange Polska S.A., na podstawie umowy sprzedaży z 24 marca 2026 r. Rep A Nr 2068/2026. Wydział Skarbu Miasta UMK nie dysponuje ww. umową.

Należy mieć na względzie, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, prawo użytkowania wieczystego podlega swobodnemu obrotowi prawnemu. Użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać (w tym zawierać umowy sprzedaży) bez zgody i wiedzy właściciela nieruchomości, w tym przypadku Skarbu Państwa. W związku z tym Prezydent Miasta Krakowa

działający jako starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej nie był informowany o tej transakcji, nie uczestniczył w niej i nie wyrażał na nią zgody.

Ad 14.

W świetle art. 233 *Kodeksu cywilnego* użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W art. 239 §1 *Kodeksu cywilnego* wskazano, iż w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z nieruchomości.

W przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego powstało w trybie uwłaszczenia państwowych osób prawnych, postanowienia określające sposób korzystania z danej nieruchomości, a w konsekwencji określające cel prawa użytkowania wieczystego, zawarte są w treści decyzji uwłaszczeniowej. W punkcie 3 decyzji Wojewody Krakowskiego z 25 stycznia 1992 r. znak: GG.III.7224/119/91/Chw użytkownik wieczysty zobowiązany został do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania budynków w należyтым stanie oraz do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Powołane wyżej postanowienia decyzji stanowią w istocie określenie sposobu korzystania z nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, który wyznacza równocześnie cel tego prawa.

Treść prawa użytkowania wieczystego w zakresie określenia celu ma charakter generalny i nie odnosi się w tym przypadku do opisanych w pytaniu kwestii związanych z utrzymaniem drogi, zapewnieniem przejazdu czy zakazu ustanawiania betonowych zapór na nieruchomości.

Ad 15.

Nieruchomości oznaczone jako działki nr: 306/6, 306/7, 306/8, 306/9 i 306/10 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza stanowią własność Skarbu Państwa. W związku z takim stanem prawnym nieruchomości nie ma możliwości „ponownego nabycia” tego tytułu do nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa prowadzi prace utrzymaniowe wyłącznie na działkach drogowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 16.

Od roku 2008 r. były podejmowane działania mające na celu regulację, tj. nabycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa własności działek, m.in. nr 306/7 oraz 306/9 obręb 2 Krowodrza poprzez umieszczenie ich na liście hierarchicznej nieruchomości do wykupu na rok 2009 r. oraz mające na celu rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego (m.in. korespondencja znak: KZK/S/38789/08/NP, KZK/S/40452/08/IPG/27102).

Należy nadmienić, że w latach ubiegłych w związku z umieszczeniem ww. działek na liście hierarchicznej dróg przeznaczonych do wykupu na 2009 r., kilkakrotnie kierowano do użytkowników wieczystych korespondencję w sprawie rozważenia możliwości sprzedaży ww. prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, jednakże z uwagi na brak woli podjęcia rozmów, jego nabycie nie było możliwe.

Aktualnie działki ewidencyjne nr: 306/7 i 306/9 obręb 2 jednostka ewidencyjna Krowodrza objęte są umową zawartą pomiędzy Zarządem Dróg Miasta Krakowa a inwestorem – znak: 195/B/ZDMK/2025 (uzgodnienie branży drogowej nr ZD.461.2.2026 z 14 stycznia 2026 r.) rozbudowa i przebudowa ul. Dytmara i ul. Zapolskiej, w zakresie poszerzenia jezdni ul. Dytmara, wraz z budową drogi dla pieszych po stronie inwestycji, korektą włączenia ul. Zapolskiej

i ul. Dytmara do ul. Stańczyka oraz korektą geometrii skrzyżowania(...). Realizacja tej umowy ma na celu trwałe uregulowanie parametrów tego ciągu komunikacyjnego.

Ad 17.

Wskazany w treści interpelacji teren obecnie nie jest objęty granicami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ten został natomiast objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg”. Projekt tego aktu prawa miejscowego jest sporządzany na podstawie uchwały nr II/27/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg”. Aktualnie projekt sporządzanego planu miejscowego został przekazany do ponownego zaopiniowania i uzgodnień ustawowych, stosownie do brzmienia przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.). Zgodnie z założonym harmonogramem prac, w sierpniu bieżącego roku planowane jest rozpoczęcie konsultacji społecznych związanych ze sporządzanym dokumentem, natomiast przekazanie projektu sporządzanego aktu planowania przestrzennego do Rady Miasta Krakowa celem uchwalenia powinno nastąpić w czwartym kwartale 2026 r. Należy jednakże zaznaczyć, że na podany terminarz prac mogą wpłynąć różnorakie okoliczności, takie jak konieczność powtórzenia procedury planistycznej lub zmiany stanu prawnego.

Informacje związane z przebiegiem procesu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg” są publikowane w serwisie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod następującym adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=195226. Zbiór danych gromadzonych pod podanym adresem internetowym podlega bieżącej aktualizacji.

Zakres robót budowlanych zatwierdzonych decyzją o pozwoleniu na budowę nr 480/6740.1/2026 z dnia 12 czerwca 2026 r. znak: AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS nie zakładał lokalizacji ww. elementów (barier betonowych) w ramach całości inwestycji objętej wnioskiem, tj. również na działce nr 306/7 obręb 2 Krowodrza. Jednocześnie nadmieniam, że ustawa *Prawo budowlane* nie przewiduje obowiązku zgłoszenia lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla ustawienia tego typu elementów o charakterze tymczasowym, bądź niezwiązanym trwale z gruntem.

Ad 18.

Odcinek jezdni ul. Sołtysa Dytmara w rejonie ul. Stańczyka i ul. Zapolskiej stanowi dojazd pożarowy dla budynku objętego decyzją pozwolenia na budowę nr 480/6740.1/2026 z dnia 12 czerwca 2026 r. (znak: AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS), zgodnie z zatwierdzonym rysunkiem projektu zagospodarowania terenu uzgodnionym w zakresie spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. W ramach ww. decyzji, zatwierdzona została przebudowa drogi wewnętrznej stanowiącej ul. Sołtysa Dytmara.

W związku z ustawieniem w rejonie działek ewidencyjnych nr 306/9, 306/7 obręb 2 Krowodrza betonowych słupów ograniczających szerokość przejazdu oraz pismami kierowanymi w tej sprawie do Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie przez różne podmioty oraz mieszkańców i użytkowników budynków znajdujących się w tym rejonie, w dniu 30 lipca 2026 r. zastęp z Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 3 w Krakowie udał się na miejsce celem wykonania rozpoznania operacyjnego i weryfikacji możliwości przejazdu pożarniczego. W wyniku rozpoznania stwierdzono, że po postawieniu ogrodzenia oraz

betonowych zapór przez właściciela ww. działek, droga ta jest drożna dla samochodów gaśniczych i mimo zmniejszenia jej szerokości nadal umożliwia ich przejazd. Ponadto należy wskazać, że zagadnienia dotyczące wymagań stawianych drogom pożarowym oraz obiekty wymagające doprowadzenia drogi pożarowej znajdują się w rozdziale 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030). W § 13 ust. 1, 2, 3 wskazano, w których miejscach należy zachować wymaganą szerokość drogi pożarowej. Z analizy posiadanych informacji oraz przeprowadzonego rozpoznania wynika, że działki nr 306/9, 306/7 obręb 2 Krowodrza nie stanowią w rozumieniu przepisów przeciwpożarowych drogi pożarowej dla okolicznych budynków zlokalizowanych w ww. rejonie. Nie ma więc podstawy prawnej do egzekwowania przez organ wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu względem tychże działek.

Nadmieniam ponadto, że kwestia odpowiedzialności za bezpieczeństwo przeciwpożarowe obiektów budowlanych rozstrzygnięta została w rozdziale 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 188). Artykuł 4 ww. ustawy nakłada na właściciela, użytkownika lub zarządcę budynku, obiektu budowlanego lub terenu m.in. obowiązek przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych. Odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej przejmuje – w całości lub w części – ich zarządca lub użytkownik, na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej ustanawiającej zarząd lub użytkowanie. W przypadku, gdy umowa taka nie została zawarta, odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej spoczywa na faktycznie władającym budynkiem, obiektem budowlanym lub terenem.

Ad 19.

W odniesieniu do działań podjętych w celu wyjaśnienia sprawy informuje, iż nie wydawano decyzji na zajęcie pasa drogowego w celu ustawienia betonowych barier na działkach drogowych położonych u zbiegu ul. Zapolskiej i ul. Sołtysa Dytmara. Wynika to z faktu, że według bazy danych Urzędu Miasta Krakowa ww. działki nr 306/7 i 306/9 obręb 2 Krowodrza stanowią własność Skarbu Państwa i są w użytkowaniu wieczystym Mioga Investment Sp. z o.o. Wymienione odcinki dróg nie zostały zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i stanowią drogi wewnętrzne, w związku z czym nie podlegają zarządowi oraz utrzymaniu przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa.

Ad 20 i 21.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie prowadził w latach ubiegłych inwestycji polegających na modernizacji układu drogowego w przedmiotowej lokalizacji. W budżecie Miasta Krakowa na 2026 r. oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa nie uwzględniono finansowania przedmiotowej inwestycji ze środków własnych Gminy Miejskiej Kraków. Natomiast została zawarta umowa nr 195/B/ZDMK/2026 r. z dnia 11 grudnia 2025 r. o zastępstwo inwestycyjne realizacji inwestycji drogowej wraz z rozwiązaniem wieczystego użytkowania. Inwestorem w ww. umowie jest Mioga Investment Sp. z o.o. (KRS: 0000978039) z siedzibą w Krakowie. W przedmiotowej umowie inwestor zamierza zrealizować inwestycję niedrogową pn. *Budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce nr 306/10 obr. 2 Krowodrza przy ul. Stańczyka i ul. Sołtysa Dytmara w Krakowie*. Inwestycja drogowa objęta ww. umową polega na rozbudowie i przebudowie drogi wewnętrznej ul. Sołtysa Dytmara i ul. Zapolskiej, w zakresie poszerzenia jezdni ul. Sołtysa Dytmara wraz z budową drogi dla

pieszych po stronie inwestycji, korektą włączenia ul. Zapolskiej i ul. Sołtysa Dytmara do ul. Stańczyka oraz korektą geometrii skrzyżowania ul. Zapolskiej z ul. Stańczyka, wykonaniem odwodnienia, oświetlenia oraz przełożeniem i budową infrastruktury technicznej (zgodnie z pismami ZDMK znak: RW.460.3.276.2024 z dnia 18 lipca 2025 r. oraz z 10 października 2025 r. i 21 listopada 2025 r.) w zakresie i o parametrach podstawowych określonych w załączniku nr 1 do umowy (załącznik graficzny), która zostanie wykonana zgodnie z uzgodnioną z ZDMK dokumentacją projektową. Inwestor zobowiązuje się na własny koszt do zapewnienia obsługi inwestorskiej oraz organizacji procesu budowlanego inwestycji drogowej, to jest w szczególności do:

- sporządzenia dokumentacji projektowej inwestycji drogowej,
- uzyskania w imieniu własnym decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji drogowej i dokonania przeniesienia na rzecz ZDMK decyzji stanowiącej podstawę rozpoczęcia robót budowlanych inwestycji drogowej,
- powiadomienia niezwłocznie na piśmie ZDMK o uzyskaniu:
 - ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji niedrogowej,
 - ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji niedrogowej – w odniesieniu do każdego z budynków inwestycji niedrogowej albo o uzyskaniu zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zakończenia budowy inwestycji niedrogowej, w tym także w zakresie części inwestycji niedrogowej,
 - ostatecznej decyzji o podziale nieruchomości 2, wskazanej w umowie nr 195/B/ZDMK/2026 r.,
 - decyzji dotyczącej wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej (jeżeli jest wymagana przepisami prawa), lecz nie później niż po upływie 14 dni od dnia uostatecznienia się poszczególnych decyzji/otrzymania zaświadczenia,
- udzielania informacji co najmniej raz na kwartał albo na wezwanie ZDMK,
- zwarcia we własnym imieniu i na własny koszt umowy na realizację inwestycji drogowej z profesjonalnym wykonawcą z zakresu branży drogowej, zrealizowanie inwestycji drogowej i wydanie inwestycji drogowej ZDMK,
- uzyskania i przekazania do ZDMK pozwolenia na użytkowanie inwestycji drogowej lub zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec zakończenia budowy inwestycji drogowej (albo inny dokument potwierdzający, że wydanie pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia nie jest wymagane) w terminie 2 miesięcy od podpisania ostatniego protokołu odbioru technicznego inwestycji drogowej,
- rozwiązania prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości,
- doprowadzenia do podziału nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 306/10 obręb 2 Krowodrza.

Zgodnie z umową inwestor zobowiązany jest do zainicjowania działań w zakresie rozwiązania wieczystego użytkowania nie później niż do dnia, w którym decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji niedrogowej stała się ostateczna. Koszty realizacji ww. umowy leżą po stronie inwestora.

Ad 22.

Inwestor nie wystąpił do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z harmonogramem robót celem wydania terenu pod realizację inwestycji drogowej. Należy nadmienić, że zawarcie umowy nie przesądza o jej realizacji.

Ad 23.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki przeprowadził niezwłocznie czynności kontrolne w terenie w zakresie ustawienia zapór drogowych na części drogi w rejonie skrzyżowania ulic: Sołtysa Dytmara, Zapolskiej i Stańczyka w Krakowie. W wyniku kontroli ustalono, że teren działki drogowej nr 306/7 obręb 2 Krowodrza, na którym ustawiono zapory drogowe, nie stanowi terenu inwestycyjnego objętego pozwoleniem na rozbiórkę. Teren budowy pozostaje niezależnie ogrodzony. Na dzień kontroli nie stwierdzono prowadzenia robót budowlanych.

Jednocześnie nadmieniam, że PINB w Krakowie – Powiat Grodzki nie jest organem właściwym w sprawach ustalania organizacji w ruchu drogowym i dokonywania ustaleń w tym zakresie, jak również w kwestii wydawania stanowiska dotyczącego bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Niezależnie od powyższego, PINB w ramach swoich kompetencji będzie kontrolował roboty budowlane na terenie objętym wydanym pozwoleniem na rozbiórkę.

W ostatnim czasie na terenie ustanawianego zagrozenia odbyły się liczne kontrole w terenie, przeprowadzone m.in. przez Straż Miejską Miasta Krakowa, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie, Straż Pożarną oraz Zarząd Dróg Miasta Krakowa. Ponadto w dniu 7 sierpnia 2026 r. z inicjatywy Komendy Miejskiej Policji w Krakowie odbyło się spotkanie w terenie, w którym uczestniczyli także przedstawiciele ZDMK, podczas którego m.in. rozważano możliwości dodatkowego oznakowania zawężenia. Pismo informujące o spotkaniu przekazuję w załączniku.

Uprzejmie informuję, iż załączone do niniejszego stanowiska materiały zostały zanonimizowane. Ze względu na znaczną objętość przekazuję je pod następującymi linkami:

- <https://www.ibard.com/d/74876414e1d3483456533519d28199d0ab6f067b>
- <https://kzdwk.home.pl/no/za%C5%82%C4%85czniki%20NO.053.234.2026.zip> (pod tym linkiem załączniki będą dostępne do 4 września 2026 r.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

ZAŁĄCZNIKI: [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego
7. Wydział Skarbu Miasta
8. Wydział Geodezji
9. Straż Miejska Miasta Krakowa
10. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki
11. Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie
12. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
13. Biuletyn Informacji Publicznej
14. aa