

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

Kraków, dnia 31 lipca 2026 roku

Do

Stanisława Kracika

p.o. Prezydenta Miasta Krakowa

pl. Wszystkich Świętych 3-4

30-004 Kraków

Dotyczy: planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gabrieli Zapolskiej i ul. Stańczyka, obejmującej działkę ewid. nr 821/18 obręb K-2

INTERPELACJA

Szanowny Panie Komisarzu,

w oparciu o art. 24 ust. 3 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. 1990 Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami) zwracam się z interpelacją w sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gabrieli Zapolskiej i ul. Stańczyka, obejmującej działkę nr 821/18 obręb K-2, wydanych i prowadzonych dla tego terenu postępowań inwestycyjnych oraz sposobu ukształtowania jego przeznaczenia i parametrów w kontekście projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg”.

Do mojego biura zwrócili się mieszkańcy zaniepokojeni skalą planowanej zabudowy, jej wpływem na sąsiednie budynki, zieleń, nasłonecznienie mieszkań, parkowanie oraz bezpieczeństwo i przepustowość lokalnego układu drogowego. Obawy te wymagają szczegółowego wyjaśnienia, zwłaszcza że zamierzenie jest prowadzone na obszarze, dla którego Miasto sporządza wyżej wymieniony plan miejscowy mający między innymi zahamować niekontrolowaną zabudowę realizowaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Z danych Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej wynika, że w dniu 6 maja 2026 roku, po postępowaniu prowadzonym pod znakiem AU-02-3.6730.2.119.2024.MMY, wydano pozytywną decyzję nr 154/6730.2/2026. Dotyczy ona budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się z maksymalnie dwóch segmentów nadziemnych, z maksymalnie dwoma garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu. Zamierzenie obejmuje działki nr 821/10, 821/18, 335/1, 320/2, 821/16 i 821/17 obręb K-2, a w zakresie infrastruktury także części działek nr 821/3, 1093/2, 766 i 768. Według przekazanych informacji decyzja stała się ostateczna 5 czerwca 2026 roku.

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców

Radny Miasta Krakowa

l.gibala@krakowdlamieszkancow.com

ul. Kazimierza Wielkiego 60

30-074 Kraków

516 381 647

12 307 25 11

biuro@krakowdlamieszkancow.com

www.KrakowDlaMieszkancow.com

Następnie, już 15 lipca 2026 roku, w sprawie AU-02-3.6730.5.14.2026.MMY wydano pozytywną decyzję nr 28/6730.5/2026 o przeniesieniu warunków zabudowy. Krótki odstęp pomiędzy uzyskaniem ostateczności decyzji WZ a jej przeniesieniem oraz brak publicznie dostępnych informacji o adresatach obu rozstrzygnięć uzasadniają pytania o podmioty realizujące inwestycję, jej aktualny kształt i etap przygotowania.

Dodatkowe wątpliwości wynikają z faktu, że w dniach 21–22 maja 2024 roku złożono trzy nakładające się wnioski WZ: sprawy nr AU-02-3.6730.2.118.2024.MMY, AU-02-3.6730.2.119.2024.MMY i AU-02-3.6730.2.120.2024.MMY. Obejmują one odpowiednio do dwóch, dwóch i czterech budynków lub segmentów nadziemnych, do czterech, dwóch i pięciu garaży podziemnych oraz częściowo różne, ale szeroko pokrywające się zespoły działek. W lutym 2025 roku Urząd Miasta Krakowa informował o zgromadzeniu kompletnego materiału dowodowego w sprawach nr 118 i 120, jednak w publicznym wykazie decyzji WZ wydanych do końca czerwca 2026 roku widnieje rozstrzygnięcie wyłącznie w sprawie nr 119. Mieszkańcy mają prawo wiedzieć, jaki jest obecny status pozostałych postępowań i czy dotyczą one alternatywnych etapów albo wariantów jednego przedsięwzięcia.

Rada Dzielnicy VI Bronowice uchwałą nr VIII/93/2024 negatywnie zaopiniowała wniosek w sprawie nr AU-02-3.6730.2.118.2024.MMY. Wskazała między innymi na nadmierną wysokość i kubaturę, ryzyko pogorszenia warunków sąsiednich nieruchomości, deficyt miejsc postojowych, brak terenów zieleni i rekreacji oraz nieakceptowalną obsługę komunikacyjną przez ul. Gabrieli Zapolskiej. Zwrócono uwagę na wąskie chodniki, ograniczoną widoczność oraz przeciążone skrzyżowanie ulic Stańczyka i Sołtysa Dytmara, a także wnioskowano o zawieszenie postępowania do czasu uchwalenia planu.

Przed wydaniem decyzji WZ złożono również wniosek o pozwolenie na budowę, prowadzony pod znakiem AU-01-5.6740.1.9.2026.ZĆW. Obejmował on budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach nr 821/17, 821/18, 320/2 i 335/1, przebudowę infrastruktury drogowej oraz rozbiórkę dwóch budynków. Postępowanie to zostało umorzone 24 lutego 2026 roku. Należy wyjaśnić podstawę umorzenia, związek projektu budowlanego z późniejszą decyzją WZ oraz to, czy po 6 maja albo 15 lipca 2026 roku wpłynął nowy wniosek o pozwolenie na budowę.

Szczególnie istotna jest relacja inwestycji z projektem MPZP „W rejonie ulic Stańczyka i Złoty Róg”. W uchwale nr VIII/98/2024 Rada Dzielnicy VI wnioskowała, aby dla działki nr 821/18 ustalić maksymalną wysokość zabudowy 13 m, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy nieprzekraczającą 1,2 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy co najmniej 10 m od granic pasów drogowych ulic Stańczyka i Gabrieli Zapolskiej.

Tymczasem w projekcie przekazanym 13 lipca 2026 roku do ponownego opiniowania i uzgodnień działka nr 821/18 znajduje się w terenie 21MW. Dla tego terenu przewidziano maksymalną wysokość 15 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1,6 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%. Parametry te są więc wyraźnie bardziej intensywne od postulowanych przez Radę Dzielnicy. Miasto powinno przedstawić merytoryczne podstawy takiego rozstrzygnięcia oraz porównać je z parametrami zapisanymi w wydanej decyzji WZ.

Inwestycja może istotnie obciążyć lokalny układ drogowy i parkingowy. Konieczne jest również przedstawienie dokładnego przebiegu dojazdów, tytułów prawnych do nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby infrastruktury komunikacyjnej, parametrów dróg pożarowych oraz wpływu inwestycji na ulice Gabrieli Zapolskiej, Stańczyka i Sołtysa Dytmara. Analiza taka powinna uwzględniać także inne wydane i procedowane inwestycje w granicach rzeczzonego planu, aby uniknąć oceny każdego zamierzenia w oderwaniu od skumulowanego ruchu.

Mając powyższe na uwadze, uprzejmie proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Jaki jest aktualny stan prawny działki nr 821/18 obręb K-2, w tym kto jest jej użytkownikiem wieczystym, na jaki okres i w jakim celu ustanowiono użytkowanie wieczyste oraz czy w ostatnich dziesięciu latach doszło do jego przeniesienia, zmiany celu albo aktualizacji opłaty rocznej? Proszę o udostępnienie, z zachowaniem przepisów o ochronie danych, dokumentów określających cel i warunki korzystania z gruntu Skarbu Państwa.
2. Na rzecz jakiego podmiotu wydano decyzję nr 154/6730.2/2026, a na rzecz jakiego podmiotu została ona przeniesiona decyzją nr 28/6730.5/2026? Kiedy decyzja o przeniesieniu stała się albo stanie się ostateczna i czy wniesiono od niej odwołanie? Proszę o udostępnienie kopii obu decyzji po anonimizacji danych chronionych.
3. Czy decyzja nr 154/6730.2/2026 pozostaje obecnie ostateczna i prawomocna? Czy od decyzji wniesiono odwołanie, wnioski o stwierdzenie nieważności, wznowienie postępowania albo skargę do sądu administracyjnego? Jeśli tak, jaki jest aktualny stan tych postępowań?
4. Jakie dokładnie parametry zabudowy ustalono w decyzji nr 154/6730.2/2026, w tym z uwzględnieniem wysokości i liczby kondygnacji każdego segmentu, długość i szerokość elewacji, powierzchni zabudowy, intensywności, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni użytkowej? Proszę o przedstawienie tych danych w formie tabeli.
5. Proszę o udostępnienie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzonej na potrzeby decyzji nr 154/6730.2/2026, wraz z wynikami analizy urbanistycznej, uzgodnieniami, opiniami zarządców sieci i dróg oraz informacją o uwagach wniesionych przez strony i sposobie ich rozpatrzenia.
6. Jak parametry ustalone w decyzji nr 154/6730.2/2026 mają się do parametrów projektowanego terenu 21MW oraz do wniosków Rady Dzielnicy VI dotyczących działki nr 821/18? Proszę o porównanie w jednej tabeli wysokości, intensywności, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej i linii zabudowy.
7. Dlaczego w lipcowym projekcie planu nie uwzględniono w pełni wniosku Rady Dzielnicy VI o ustalenie dla działki nr 821/18 wysokości do 13 m, powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 50%, intensywności do 1,2 i linii zabudowy co najmniej 10 m od pasów drogowych? Kto podjął decyzję o przyjęciu parametrów terenu 21MW i jakie analizy ją uzasadniają?
8. Jaki jest aktualny status postępowań nr AU-02-3.6730.2.118.2024.MMY i AU-02-3.6730.2.120.2024.MMY? Czy wydano w nich decyzje, czy zostały zawieszone, umorzone albo wycofane, a jeśli pozostają w toku, kiedy przewiduje się ich zakończenie? Proszę o wskazanie inwestorów, zakresów zamierzeń i wszystkich zmian wniosków.

9. Z jakiego powodu w dniach 21–22 maja 2024 roku przyjęto trzy równoległe wnioski obejmujące pokrywające się nieruchomości i różne warianty liczby budynków oraz garaży? Czy Urząd analizował ich łączne oddziaływanie i ryzyko etapowania albo sztucznego podziału jednego przedsięwzięcia, w szczególności w zakresie ruchu, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej?
10. W jaki sposób w postępowaniu nr AU-02-3.6730.2.119.2024.MMY odniesiono się do zastrzeżeń Rady Dzielnicy VI wyrażonych wobec bardzo podobnego zamierzenia w uchwale nr VIII/93/2024, dotyczących wysokości i kubatury, miejsc postojowych, zieleni oraz obsługi komunikacyjnej? Czy każdy z tych zarzutów został oceniony w uzasadnieniu decyzji nr 154/6730.2/2026?
11. Czy którekolwiek z postępowań nr 118, 119 i 120 zostało zawieszone na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzaniem planu? Jeżeli nie, dlaczego nie uwzględniono wniosku Rady Dzielnicy VI i celu planu polegającego na zahamowaniu niekontrolowanej zabudowy na podstawie decyzji WZ?
12. Z jakich przyczyn decyzją nr 240/6730.2/2025 umorzono postępowanie nr AU-02-3.6730.2.265.2021.KCZ dotyczące budynku zamieszkania zbiorowego z usługami na sąsiednich działkach przy ul. Gabrieli Zapolskiej? Czy zamierzenie to, jego inwestor lub zgromadzona dokumentacja są powiązane z aktualnie planowaną inwestycją?
13. Z jakich przyczyn 24 lutego 2026 roku umorzono postępowanie o pozwolenie na budowę nr AU-01-5.6740.1.9.2026.ZĆW? Na jakiej podstawie planowano zatwierdzenie projektu przed wydaniem decyzji nr 154/6730.2/2026 i czy wniosek był kompletny w chwili złożenia?
14. Czy po 6 maja 2026 roku, a w szczególności po przeniesieniu decyzji WZ 15 lipca 2026 roku, wpłynął nowy wniosek o pozwolenie na budowę, rozbiórkę, przebudowę drogi, zjazd lub sieci dla tej inwestycji? Proszę podać sygnatury, daty wpływu, zakres, inwestorów i aktualny status wszystkich takich spraw.
15. Jaki będzie dokładny przebieg dojazdu do inwestycji, zjazdów oraz dróg pożarowych? Proszę wskazać parametry techniczne tras, działki, przez które mają przebiegać, ich właścicieli lub zarządców oraz tytuły prawne gwarantujące trwały dostęp do drogi publicznej, w tym w odniesieniu do działek nr 821/3, 1093/2, 766 i 768.
16. Czy wykonano analizę przepustowości i bezpieczeństwa ulic Gabrieli Zapolskiej, Stańczyka i Sołtysa Dytmara oraz ich skrzyżowań po realizacji inwestycji? Ile dodatkowych przejazdów w godzinach szczytu prognozuje się i czy analiza uwzględnia skumulowany ruch ze wszystkich wydanych i procedowanych inwestycji w granicach planu?
17. Czy rozwiązania komunikacyjne zostały pozytywnie zaopiniowane przez zarządcę drogi i służby ratunkowe? W jaki sposób zostanie zapewniony dojazd straży pożarnej, pogotowia, pojazdów komunalnych oraz bezpieczne poruszanie się pieszych, w szczególności dzieci i osób z ograniczoną mobilnością, przy istniejących wąskich chodnikach i ograniczonej widoczności?
18. Ile lokali mieszkalnych i usługowych oraz ile miejsc postojowych przewiduje inwestycja, z podziałem na miejsca podziemne, naziemne i dla osób z niepełnosprawnościami? Jaki wskaźnik parkingowy zastosowano, jak wykluczono przerzucenie parkowania na sąsiednie ulice?

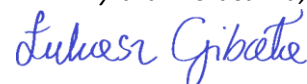
Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

19. Czy sporządzono analizę zacieniania i nasłonecznienia istniejących mieszkań oraz analizę przestaniania i warunków przewietrzania? Które budynki i lokale mogą odczuć pogorszenie warunków, jakie są wyniki analiz dla dni miarodajnych i czy dokumenty te zostaną udostępnione mieszkańcom?
20. Jaka jest obecna liczba drzew na terenie inwestycji, ile z nich przewidziano do usunięcia, a ile do zachowania? Jaką rzeczywistą powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym pozostawi inwestycja, jaki będzie zasięg garaży podziemnych i jakie rozwiązania retencyjne przewidziano dla wód opadowych?
21. Czy Prezydent Miasta zorganizuje otwarte spotkanie z mieszkańcami, Radą Dzielnicy VI, inwestorem, projektantami planu oraz właściwymi wydziałami i jednostkami miejskimi, poświęcone inwestycji i zmianom projektu planu? Jeśli tak, w jakim terminie i w jaki sposób mieszkańcy zostaną o nim poinformowani?

Z wyrazami szacunku,



Łukasz Gibała

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców
Radny Miasta Krakowa

l.gibala@krakowdlamieszkancow.com

ul. Kazimierza Wielkiego 60
30-074 Kraków

516 381 647
12 307 25 11

biuro@krakowdlamieszkancow.com
www.KrakowDlaMieszkancow.com