

Kraków, dnia 11 sierpnia 2026 roku

Do
Stanisława Kracika
p.o. Prezydenta Miasta Krakowa
pl. Wszystkich Świętych 3-4
30-004 Kraków

Dotyczy: inwestycji deweloperskiej przy ul. Tatarskiej 5

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 następującej sprawie.

Otrzymałem korespondencję od mieszkańców rejonu ulic Tatarskiej i Włóczków z prośbą o interwencję w sprawie inwestycji przy ul. Tatarskiej 5 (pozwolenie na budowę nr 1923/6740.1/2020 zostało wydane 18 grudnia 2020 r. pod znakiem AU-01-1.6740.1.2025.2017.EPI dotyczące działek ewid. nr 268/8 i 268/13, obręb 14 Krowodrza). Problem ma trwać już około kilkunastu lat, wraz ze zmieniającymi się w tym czasie firmami deweloperskimi. Obecnym inwestorem ma być OLMA spółka jawna, a zakończenie robót zaplanowano na grudzień 2027 r.

Jako podstawowy problem mieszkańcy wskazali brak odpowiedniej dla tak obszernej inwestycji drogi dojazdowej. Według przekazanej mi relacji inwestor miał uzyskać przedmiotowe pozwolenie na budowę, pomimo że nie dysponował dojazdem terenu objętego inwestycją. Ponadto zgodnie z przekazaną mi dokumentacją sądową, od kilkunastu lat toczy się zainicjowane przez inwestora postępowanie sądowe dotyczące służebności przejazdu przez trzy sąsiednie nieruchomości, którego wniosek główny miał dotychczas zostać oddalony przez sąd I instancji, nie mniej pozwalając inwestorowi na dalsze dojazdy na mocy udzielonego wcześniej zabezpieczenia roszczenia.

Mieszkańcy wyrazili obawy, że głęboki wykop oraz drgania powodowane przez ciężkie maszyny mogą naruszyć stabilność licznych sąsiednich budynków. Zwrócono uwagę na piwnice mające się znajdować pod trasą przejazdu, we fragmencie wnęki przez budynek prowadzącej od skrzyżowania ul. Włóczków z ul. Tatarską oraz przebiegające tam sieci, w tym m.in. wodociągowe i ciepłownicze.

Wątpliwości dotyczą również organizacji ruchu. Wskazano, że ciężkie pojazdy wjeżdżają pod prąd jednokierunkową ul. Tatarską, przez strefę zamieszkania objętą ograniczeniem do 3,5 tony, a Miasto zezwoliło na przejazdy pojazdów do 16 ton jedną trasą i do 34 ton drugą oraz czasowy ruch pod prąd.

Zwracam uwagę, że ostateczny charakter pozwolenia na budowę nie zwalnia organów Miasta z obowiązku bieżącej ochrony bezpieczeństwa ruchu, infrastruktury komunalnej i mieszkańców. Apeluję o pilne zweryfikowanie aktualnej sytuacji, przeprowadzenie skoordynowanej wizji lokalnej oraz udostępnienie po niezbędnej anonimizacji dokumentów, na których oparto rozstrzygnięcia dotyczące tej inwestycji.

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

1. Jaki jest aktualny stan prawny inwestycji? Proszę wskazać, czy pozwolenie na budowę pozostaje w niezmienionym zakresie w obrocie prawnym, czy było przenoszone albo zmieniane, na jakim etapie są obecnie roboty oraz jakie daty rozpoczęcia i ewentualnych przerw w pracach odnotowano.
2. Proszę o tabelaryczne zestawienie wszystkich postępowań dotyczących wznowienia postępowania lub wstrzymania wykonania pozwolenia na budowę, odnotowanych od 2021 r., w tym datę wniosku, znak sprawy, podstawę prawną, datę i treść postanowienia o wznowieniu, rozstrzygnięcie w przedmiocie wstrzymania, okres ewentualnego wstrzymania, decyzję kończącą sprawę, wniesione środki zaskarżenia i obecny status. Proszę również o kopie rozstrzygnięć po anonimizacji.
3. Czy w którymkolwiek okresie objętym formalnym wstrzymaniem wykonania decyzji prowadzono roboty budowlane? Kiedy złożono zawiadomienie o rozpoczęciu robót, jak zweryfikowano faktyczny termin ich rozpoczęcia i ciągłość oraz jakie czynności podjęto w razie stwierdzenia robót prowadzonych mimo wstrzymania?
4. Jak dokładnie dokumenty i tytuły prawne przyjęto w postępowaniu o pozwolenie na budowę jako podstawę dostępu inwestycji do ul. Tatarskiej przez działki nr 267/1, 267/2 i 268/3? Proszę wskazać stan prawny tych działek na 18 grudnia 2020 r. i obecnie, udział inwestora, status ciągu jako drogi wewnętrznej oraz tytuł do korzystania z każdego odcinka trasy.
5. Jaki jest aktualny stan postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie o ustanowienie drogi koniecznej, sygn. akt I Ns 1731/21/K? Jakie stanowisko zajmuje Gmina Miejska Kraków jako uczestnik tego postępowania? Proszę o kopie aktualnych pism procesowych Gminy, w zakresie dopuszczalnym prawem.
6. Czy Miasto dysponuje analizą prawną wyjaśniającą, czy współwłasność działek ewid. nr 267/1 i 268/3 oraz tymczasowe zabezpieczenie sądowe obejmują przejazdy pojazdów budowy o masie do 34 ton i intensywność ruchu związaną z realizacją budynku wielorodzinnego? Jeżeli tak, proszę o jej udostępnienie, a jeżeli nie - czy taka analiza zostanie sporządzona?
7. Czy po 31 lipca 2026 r. ZDMK wydał nową zgodę na przejazdy pojazdów ciężarowych do inwestycji? Jeżeli tak, proszę przekazać jej pełną treść wraz z umową dotyczącą utrzymania i odtworzenia nawierzchni oraz wskazać okres obowiązywania, trasy, dopuszczalne masy, gabaryty, godziny, maksymalną liczbę przejazdów i wszystkie warunki zabezpieczające.

8. Jaki jest obecnie obowiązujący projekt czasowej organizacji ruchu w rejonie ulic Tatarskiej i Włóczków? Proszę podać jego numer, okres i etap obowiązywania oraz udostępnić zatwierdzony projekt. Czy nadal dopuszczony jest ruch pod prąd, a jeśli tak - na jakim odcinku i w jaki sposób egzekwowane są wymogi asysty osoby uprawnionej do kierowania ruchem?
9. Jakie konkretne dokumenty, pomiary i opinie Działu Utrzymania Dróg ZDMK oraz Działu Kontroli Robót Budowlanych i Awarii ZDMK stanowiły podstawę dopuszczenia pojazdów o masie do 34 ton? Czy oceniono nośność jezdni, podbudowy, przejazdu nad piwnicami, konstrukcji sąsiednich budynków i infrastruktury podziemnej? Proszę o udostępnienie tych materiałów.
10. Czy przed wydaniem kolejnej zgody Miasto zleci niezależną ekspertyzę konstrukcyjną i geotechniczną całej trasy ciężkiego transportu, z udziałem gestorów sieci? Czy do czasu uzyskania jej wyników przejazdu ponad ograniczenie 3,5 tony zostaną wstrzymane albo ograniczone? Jeżeli nie, proszę o szczegółowe uzasadnienie.
11. Jaki jest aktualny stan sieci kanalizacji ogólnospławnej, sieci wodociągowej, ciepłowniczej i pozostałych instalacji na trasie przejazdu? Na jakim etapie jest zapowiedziana na 2026 r. wymiana wodociągu w ul. Tatarskiej, jakie awarie lub uszkodzenia odnotowano od początku 2021 r. i kto prowadzi ich monitoring?
12. Jaką kategorię geotechniczną przyjęto dla projektowanego obiektu, jaka jest projektowana głębokość wykopu i poziom wód gruntowych oraz w jaki sposób zaprojektowano obudowę wykopu, odwodnienie i zabezpieczenie sąsiednich obiektów? Proszę o udostępnienie właściwych opracowań geotechnicznych, hydrogeologicznych i konstrukcyjnych.
13. Czy przed rozpoczęciem ciężkich robót wykonano inwentaryzację stanu technicznego budynków przy ul. Tatarskiej, Włóczków oraz również znajdującej się z drugiej strony inwestycji ul. Stachowicza? Czy przyjęto plan monitoringu ich przemieszczeń, osiadań i drgań? Proszę podać obiekty, daty, wykonawców, rozmieszczenie punktów pomiarowych, częstotliwość pomiarów, wartości alarmowe, dotychczasowe wyniki.
14. Jakie zgłoszenia dotyczące bezpieczeństwa robót Miasto skierowało do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i jakie kontrole przeprowadzono? Proszę podać daty, zakres, ustalenia i zalecenia oraz wskazać, czy wydawano postanowienia lub decyzje dotyczące wstrzymania robót, zabezpieczenia obiektów albo usunięcia nieprawidłowości.
15. Ile kontroli przeprowadziły w 2026 r. ZDMK i Straż Miejska w zakresie tonażu, trasy, godzin przejazdów, ruchu pod prąd, wymaganej asysty i oznakowania? Ile stwierdzono naruszeń, jakie sankcje lub działania naprawcze zastosowano oraz czy Miasto wystąpiło do Policji o zbiorczą informację o interwencjach w tym rejonie?
16. Czy zostanie pilnie przeprowadzona wspólna wizja lokalna z udziałem ZDMK, Wodociągów Miasta Krakowa S.A., MPEC S.A., właściwych wydziałów UMK, przedstawicieli inwestora i mieszkańców? Proszę o wskazanie terminu oraz jednej osoby lub komórki koordynującej zgłoszenia mieszkańców do czasu zakończenia najbardziej uciążliwego etapu robót.

Z wyrazami szacunku,



Łukasz Gibała