

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

Kraków, dnia 14 lutego 2026 roku

Do
Aleksandra Miszalskiego
Prezydenta Miasta Krakowa
pl. Wszystkich Świętych 3-4
30-004 Kraków

Dotyczy: uzupełniającej interpelacji w sprawie zabudowy ul. Tomickiego

INTERPELACJA

Szanowny Panie Prezydencie,

w oparciu o art. 24 ust. 3 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz. U. 1990 Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do mojej wcześniejszej interpelacji z dnia 14 sierpnia 2025 roku, dotyczącej zabudowy ul. Tomickiego, zwracam się z niniejszą interpelacją uzupełniającą.

W interpelacji z dnia 14 sierpnia 2025 roku, podnosiłem wątpliwości mieszkańców pojawiające się w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym znak AU-01-3.6740.1.128.2025.DS, o wydanie pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (D) z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi, instalacjami wewn.: elektr., wod-kan., c.o., c.w.u.; instalacjami zewn.: kan. opadowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, oświetlenia terenu; usunięciem instalacji zewn.: enN, kd; przebudową instalacji zewn.: enN, eS, kd i sieci wodociągowej, ks oraz rozbiórką instn. parkingu zewn. na dz. 139/6, obręb 54 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Bp. Piotra Tomickiego w Krakowie, znak sprawy AU-01 3.6740.1.128.2025.DS.*

W odpowiedzi na interpelację znak OR-03.0003.735.2025, uzyskałem informację, że postanowieniem z dnia 4 lipca 2025 roku, nałożono na inwestora, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym, w terminie miesiąca od dnia doręczenia postanowienia

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców
Radny Miasta Krakowa

l.gibala@krakowdlamieszkanow.com

ul. Kazimierza Wielkiego 60
30-074 Kraków

516 381 647
12 307 25 11

biuro@krakowdlamieszkanow.com
www.krakowdlamieszkanow.com

W związku z faktem, że do akt sprawy wpłynęły uwagi stron, postanowieniem z 4 sierpnia 2025 r. dodatkowo nałożono na wnioskodawcę obowiązek ustosunkowania się do zgłoszonych uwag w terminie do 1 września 2025 r. Na prośbę inwestora termin uzupełnienia nieprawidłowości przedłużono do 15 września 2025 r. Nadto, w celu potwierdzenia możliwości realizacji projektowanego zamierzenia budowlanego w oparciu o ww. umowę, organ postanowieniem z 9 lipca 2025 r. wezwał inwestora do przedłożenia przedmiotowego dokumentu.

W zakresie dróg wewnętrznych wezwano inwestora do zobrazowania na rysunku projektu zagospodarowania terenu sposobu obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji oraz do przedłożenia dokumentu potwierdzającego istnienie służebności przejazdu przez drogi wewnętrzne, zlokalizowane na terenie działek będących własnością innych podmiotów (niepozostających w zarządzie ZDMK). Wezwano również wnioskodawcę do wrysowania drzew do wycinki, w tym wymagających zgody Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK i wskazania nowych nasadzeń.

Dodatkowo, po analizie podstaw wpisu do księgi wieczystej, zwrócono uwagę, iż na rzecz każdego właściciela oraz użytkownika wieczystego działki nr 139/6 wpisana była służebność przejazdu, przechodu i przegonu po sąsiadujących działkach. Z zapisów tych wynikało, że służebność ta przysługuje Stylhut sp.z.o.o. sp.k., a nie obecnemu inwestorowi tj. Osiedlu Botanika II Stylhut sp.z.o.o. sp.k. Z informacji mieszkańców wynikało także, że Stylhut sp.z.o.o. sp.k. nie przekazała żadnych praw do wskazanej działki na rzecz inwestora. Oznaczało to najprawdopodobniej, że inwestor nie dysponuje drogą dojazdową na cele budowlane. Co więcej, postanowieniem z dnia 9 lipca 2025 roku, organ nałożył na inwestora obowiązek dołączenia umowy użyczenia gruntu. Załączony jednak przez inwestora dokument, nie spełniał tego wymogu, gdyż stanowił tylko jednostronne oświadczenie woli Stylhut sp.z.o.o. sp.k.

W tej sytuacji, w przypadku podtrzymywania wniosku o wydanie pozwolenia na budowę we wskazanej postaci organ powinien wydać decyzję odmawiającą wydania pozwolenia na budowę. Do jej wydania jednak nie doszło, albowiem inwestor cofnął wniosek o pozwolenie na budowę, a postępowanie znak AU-01-3.6740.1.128.2025.DS zostało umorzone. Nie stanowiło to jednak końca problemów mieszkańców ze wskazaną inwestycją, albowiem po ponownym złożeniu wniosku przez inwestora, postępowanie zostało zarejestrowane pod nowym znakiem AU-01-3.6740.1.362.2025.DSZ.

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

- 1. Czy inwestor ustosunkował się do uwag stron i organu, sformułowanych w postanowieniu z dnia 4 sierpnia 2025 roku? Czy wyjaśnienia te zostały przyjęte przez organ? Jaka była ich treść?**

2. Czy inwestor zobrazował sposób obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji na rysunku projektu zagospodarowania terenu?
3. Czy inwestor wyrysował na rysunku drzewa do wycinki?
4. Czy inwestor przedłożył dokument potwierdzający istnienie służebności przejazdu przez drogi wewnętrzne, zlokalizowane na terenie działek nr 139/5 i 139/7 będących własnością innych podmiotów (niepozostających w zarządzie ZDMK)?
5. Czy w świetle wpisów w księgach wieczystych, uprawniających Stylhut sp.z.o.o. sp.k. do korzystania ze służebności przejazdu po działkach nr 139/5 i 139/7, sąsiadujących z działką nr 139/6 można uznać w świetle przepisów prawa budowlanego, że inwestor, tj. Osiedle Botanika II Stylhut sp.z.o.o. sp.k. dysponuje „tytułem prawnym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”, którego konstytutywnym elementem jest legalny dostęp do drogi publicznej?
6. Czy inwestor przedłożył wymagane prawem oświadczenie właściciela parkingu naziemnego na działce nr 139/6 o wyrażeniu zgody na jego rozbiórkę?
7. Czy inwestor wykazał, że po zrealizowaniu zamierzenia budowlanego, na terenie inwestycji będzie możliwa realizacja zabudowy usługowej i budynków administracyjno-biurowych lub budynków zamierzenia zbiorowego, w taki sposób, żeby budynki zamieszkania zbiorowego, stanowiły zabudowę podstawę zabudowy?
8. Czy inwestor dopełnił obowiązku wykazania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?
9. Czy inwestor dopełnił obowiązku wykazania, że istniejące budynki mogą samodzielnie funkcjonować w związku z projektowaną inwestycją?
10. Czy inwestor dołączył do wniosku tzw. „ analizy przesłaniania” ?
11. Czy inwestor załączył analizy stwierdzające, że lokalizacja placu zabaw pod linią elektroenergetyczną nie zagraża zdrowiu użytkowników?
12. Czy inwestor przedłożył bilans miejsc postojowych?
13. Czy inwestor wskazał sposób zabezpieczenia budynków sąsiednich podczas realizacji inwestycji, w tym robót ziemnych?
14. Czy inwestor załączył do wniosku aktualną decyzję Marszałka Województwa Małopolskiego o zatwierdzeniu projektu robót geologicznych dla udokumentowania warunków hydrogeologicznych w związku z projektowanym odwodnieniem?
15. Czy inwestor dołączył do wniosku zgodę właściciela kanalizacji deszczowej na odprowadzanie wód z wykopu budowlanego w związku z planowaną inwestycją? Czy inwestor dołączył projekt przebudowy sieci wodno-kanalizacyjnej i elektroenergetycznej?
16. Czy inwestor wykazał, że planowana przez niego inwestycja będzie spełniała normy wskaźników zabudowy przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego?

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

17. Czy inwestor przedstawił opinię konstrukcyjną, która była wymagana przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A.? Czy inwestor zaplanował organizację zastępczych miejsc postojowych na czas trwania inwestycji?
18. Czy inwestor przedstawił plan zapewnienia dostępu do wiaty śmietnikowej przez czas trwania robót budowlanych? Czy inwestor załączył do wniosku pozwolenie wodnoprawne, wymagane przez art. 390 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. 2025, 960 j.t.)?

Z wyrazami szacunku,



Łukasz Gibała

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców
Radny Miasta Krakowa

l.gibala@krakowdlamieszkanow.com

ul. Kazimierza Wielkiego 60
30-074 Kraków

516 381 647
12 307 25 11

biuro@krakowdlamieszkanow.com
www.KrakowDlaMieszkanow.com