

Kraków, dnia 28 lipca 2026 roku

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

Dotyczy: inwestycji na działce nr 306/10 obr. 2 Krowodrza, stanu prawnego drogi oraz bezpieczeństwa dojazdu w rejonie ulic Stańczyka, Sołtysa Dytmara i Gabrieli Zapolskiej

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 inwestycji planowanej na działce nr 306/10 obr. 2 Krowodrza, stanu prawnego drogi oraz bezpieczeństwa dojazdu do istniejącej zabudowy w rejonie ulic Stańczyka, Sołtysa Dytmara i Gabrieli Zapolskiej.

Z informacji przekazanych przez mieszkańców budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3 wynika, że decyzją nr 480/6740.1/2026 z dnia 12 czerwca 2026 roku, znak AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS, Prezydent Miasta Krakowa zatwierdził projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego na działce ewid. nr 306/10 obr. 2 Krowodrza.

Jednocześnie z publicznie dostępnego prospektu informacyjnego inwestycji „Stańczyka” na stronie internetowej dewelopera (pod linkiem: <https://www.archicom.pl/media/prospects/prospect-1677079.pdf>) wynika, że projektowany budynek ma mieć części o wysokości 9 i 12 kondygnacji nadziemnych, 3-kondygnacyjną halę garażową, 89 lokali mieszkalnych oraz 39 lokali usługowych. Przewidziano 111 miejsc w hali garażowej i 19 miejsc naziemnych. Dostęp do drogi publicznej w postaci ul. Stańczyka ma prowadzić przez drogę wewnętrzną, tj. ul. Sołtysa Dytmara.

W części tego samego prospektu przytaczającej ustalenia nieoznaczonej przez dewelopera decyzji o warunkach zabudowy wskazano, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki ma wynosić ok. 21 m, nie wyżej jednak niż rzędna 236,00 m n.p.m. Zestawienie tych parametrów z informacją o 12 kondygnacjach nadziemnych wymaga jednoznacznego wyjaśnienia w zakresie rzeczywistej wysokości zatwierdzonego budynku i zgodności projektu z decyzją o warunkach zabudowy.

Podczas spotkania, które odbyło się z moim udziałem w piątek 24 lipca 2026 roku, mieszkańcy przedstawili szereg dodatkowych zastrzeżeń dotyczących skali planowanej inwestycji. W ich ocenie projektowane budynki są zbyt wysokie i mają zostać usytuowane zbyt blisko istniejącej zabudowy, co może prowadzić do pogorszenia nasłonecznienia mieszkań oraz niewspółmiernego zwiększenia gęstości zabudowy. Szczególne obawy budzi również planowany wyjazd z garażu na wspomnianą bardzo wąską drogę wewnętrzną ul. Sołtysa Dytmara.

Zwracającym uwagę jest, że lokalny układ drogowy od wielu lat nie był modernizowany, a już obecnie w godzinach największego natężenia ruchu tworzą się w tym rejonie znaczne zatory. Realizacja kolejnych inwestycji bez równoległej rozbudowy infrastruktury drogowej może doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego, a przede wszystkim utrudnić dojazd straży pożarnej, zespołów ratownictwa medycznego i innych służb ratunkowych.

Szczególne zaniepokojenie wywołały wydarzenia z dnia 13 lipca 2026 roku. Według relacji mieszkańców i doniesień medialnych na fragmencie drogi wewnętrznej w rejonie skrzyżowania ulic Stańczyka, Gabrieli Zapolskiej i Sołtysa Dytmara ustawiono betonowe zapory, ograniczając szerokość przejazdu do około 3 metrów. ZDMK miał dotychczas potwierdzić, że teren nie należy do Miasta Kraków i nie znajduje się w pasie drogowym, a wygrodzenia dokonał właściciel prywatnej nieruchomości. Mieszkańcy wskazują jednak, że droga służy jako dojazd do okolicznych budynków oraz powołują się na mającą im przysługiwać służebność przejazdu.

Jeżeli zwężony odcinek stanowi drogę pożarową dla istniejących albo projektowanych budynków, pozostawienie przejazdu o szerokości około 3 metrów budzi poważne wątpliwości. Wspomnieć tutaj choćby należy, że zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), szerokość drogi pożarowej na wskazanych w tym przepisie odcinkach powinna wynosić co najmniej 4 metry, a w obrębie miasta (w pozostałych miejscach) nie mniej niż 3,5 metra.

Prywatny status gruntu nie powinien prowadzić do braku reakcji władz naszego Miasta, jeżeli istnieje ryzyko ograniczenia dojazdu służb ratunkowych albo naruszenia warunków, na których oparto obsługę komunikacyjną zatwierdzonej inwestycji. Tym bardziej, że według informacji uzyskanej przez lokalne media docelowo prywatne działki w tym rejonie mają zostać objęte zarządem Miasta Kraków na podstawie stosownej umowy.

W trakcie spotkania mieszkańcy podnieśli również problem nieuregulowanego stanu prawnego drogi. Wskazują oni, że od wielu lat służy ona jako faktyczny dojazd do istniejącej zabudowy i oczekują zbadania, czy sposób oraz okres korzystania z tego terenu, a także czynności wykonywane wobec niego przez podmioty publiczne, mogą uzasadniać stwierdzenie zasiedzenia prawa własności przez Gminę Miejską Kraków albo Skarb Państwa bądź zasiedzenia służebności gruntowej przez właścicieli nieruchomości korzystających od kilkadziesiąt lat z dojazdu.

Niezależnie od wyniku takiej analizy należy rozważyć ustanowienie trwałej służebności przechodu i przejazdu albo nabycie przez Miasto prawa do gruntu zajętego pod drogę. Dojazd do istniejących

budynków nie powinny w takich warunkach pozostawać uzależnione od jednostronnych decyzji kolejnych właścicieli lub użytkowników wieczystych tego terenu.

Wyjaśnienie tej kwestii wymaga odtworzenia pełnej historii prawnej nieruchomości oraz przeanalizowania dokumentów dotyczących jej użytkowania wieczystego. Mieszkańcy zwrócili się w szczególności o udostępnienie dokumentu dotyczącego użytkowania wieczystego, datowanego na 25 listopada 2015 roku, którego stroną, według przekazanych informacji miała być Telekomunikacja Polska S.A. lub Orange Polska S.A., a także dokumentów dotyczących późniejszego przeniesienia tego prawa na Mioga Investment sp. z o.o. Treść tych dokumentów może mieć zasadnicze znaczenie dla ustalenia przeznaczenia gruntu, obowiązków użytkownika wieczystego i podstaw dalszego korzystania z drogi.

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

1. Jaki jest aktualny status decyzji nr 480/6740.1/2026 (sygn. AU-01-5.6740.1.333.2025.MOS) z dnia 12 czerwca 2026 roku? Czy decyzja jest ostateczna i wykonalna? Czy wniesiono od niej odwołania, wnioski o uznanie za stronę postępowania, doręczenie decyzji albo przywrócenie terminu? Proszę o wskazanie liczby i dat wpływu tych pism oraz obecnego etapu ich rozpoznania, bez ujawniania danych osobowych wnioskodawców. Proszę również o wskazanie numeru i daty wydania decyzji o warunkach zabudowy stanowiącej podstawę decyzji nr 480/6740.1/2026, daty uzyskania przez nią przymiotu ostateczności oraz informacji, czy była ona następnie zmieniana lub przenoszona na inny podmiot.
2. W jaki sposób wyznaczono obszar oddziaływania projektowanego obiektu? Czy objęto nim budynek przy ul. Sołtysa Dytmara 3, a jeżeli nie, z jakich przyczyn? Komu, kiedy i w jaki sposób doręczono zawiadomienia i decyzję w postępowaniu o pozwolenie na budowę?
3. Jaka jest dokładna wysokość budynku zatwierdzonego decyzją nr 480/6740.1/2026 i w jaki sposób organ zweryfikował zgodność części liczącej 12 kondygnacji nadziemnych z ustaleniem decyzji o warunkach zabudowy określającym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki na ok. 21 m, nie wyżej niż 236,00 m n.p.m.? Proszę o przedstawienie odpowiednich fragmentów zatwierdzonego projektu.
4. Jakie są najmniejsze odległości poszczególnych części projektowanego budynku od granic działki oraz od elewacji i okien budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3? W jaki sposób zweryfikowano zgodność tych odległości z przepisami techniczno-budowlanymi i wymaganiami ochrony przeciwpożarowej? Proszę o załączenie planu zagospodarowania terenu z naniesionymi wymiarami.
5. Czy w toku postępowania sporządzono i zweryfikowano analizy nasłonecznienia, zacieniania i przesłaniania dla sąsiednich budynków, w szczególności dla budynku przy ul. Sołtysa Dytmara 3? Jakie były ich wyniki i jakie dane przyjęto do obliczeń? Proszę o załączenie tych analiz do odpowiedzi.
6. Jakie wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz gęstości zaludnienia przyjęto dla inwestycji? W jaki sposób organ ocenił wpływ tak znacznego zwiększenia gęstości zabudowy na istniejące otoczenie i czy zatwierdzone wskaźniki odpowiadają ustaleniom decyzji o warunkach zabudowy?

7. Czy przeprowadzono analizy komunikacyjne przed wydaniem pozwolenia na budowę? Czy obejmowały one łączne oddziaływanie przedmiotowej inwestycji oraz innych zrealizowanych i planowanych inwestycji w tym rejonie? Jaki wzrost natężenia ruchu przyjęto w związku z planowaną realizacją 89 mieszkań i 39 lokali usługowych?
8. W jaki sposób oceniono bezpieczeństwo i przepustowość planowanego wyjazdu z garażu na wąską drogę wewnętrzną, w tym widoczność, możliwość mijania się pojazdów oraz przejazdu samochodów ratowniczych i komunalnych? Czy projekt organizacji ruchu był opiniowany przez ZDMK lub inne właściwe jednostki? Proszę o przekazanie tych opinii.
9. Jakie analizy parkingowe przeprowadzono i w jaki sposób zweryfikowano wystarczalność 130 projektowanych miejsc postojowych dla 89 mieszkań i 39 lokali usługowych, z uwzględnieniem obecnych problemów parkingowych w sąsiedztwie?
10. Przez które dokładnie działki przebiega droga wewnętrzna zapewniająca dostęp inwestycji do ul. Stańczyka, kto jest właścicielem oraz użytkownikiem wieczystym każdej z tych działek i jaki tytuł prawny do korzystania z nich wykazał inwestor? Czy ta sama trasa zapewnia dojazd do istniejących budynków i czy obejmuje miejsce ustawienia betonowych zapór?
11. Jaki jest aktualny stan prawny każdej działki tworzącej przedmiotowy ciąg komunikacyjny? Proszę o wskazanie numerów działek i ksiąg wieczystych, właścicieli, użytkowników wieczystych oraz dat i podstaw prawnych kolejnych zmian własnościowych od czasu przekazania gruntu podmiotowi telekomunikacyjnemu do chwili obecnej.
12. Proszę o przekazanie kopii umowy lub innego dokumentu dotyczącego ustanowienia albo uregulowania użytkowania wieczystego, datowanego na 25 listopada 2015 roku, którego stroną (według informacji mieszkańców) miała być Telekomunikacja Polska S.A. lub Orange Polska S.A., wraz ze wszystkimi aneksami, załącznikami i mapami.
13. Na podstawie jakiej czynności prawnej, w jakiej dacie i w odniesieniu do których działek prawo użytkowania wieczystego zostało następnie przeniesione na Mioga Investment sp. z o.o.? Proszę o wskazanie danych aktu notarialnego i przekazanie jego kopii w zakresie dotyczącym przedmiotowych nieruchomości. Czy Miasto Kraków albo Prezydent Miasta Krakowa działający jako reprezentant Skarbu Państwa został poinformowany o tej transakcji, uczestniczył w niej lub wyrażał na nią zgodę?
14. Jakie przeznaczenie gruntu, obowiązki dotyczące urządzenia i utrzymania drogi albo zapewnienia przejazdu określono w dokumentach ustanawiających użytkowanie wieczyste? Czy obecny sposób korzystania z terenu, w tym ustawienie betonowych zapór i planowane zagospodarowanie, jest zgodny z tymi postanowieniami?
15. Czy przeprowadzono analizę prawną i geodezyjną możliwości stwierdzenia zasiedzenia prawa własności pasa drogowego przez Gminę Miejską Kraków albo Skarb Państwa (w szczególności mając na uwadze działkę ewid. nr 306/7 obręb K-2), ewentualnie zasiedzenia służebności gruntowej przez właścicieli nieruchomości korzystających z tego dojazdu? Jeżeli tak, jakie są jej wnioski? Jeżeli nie, czy Miasto zleci taką analizę, obejmującą w szczególności okres, charakter i sposób władania gruntem, wykonane nakłady oraz dokumenty dotyczące budowy, remontów i utrzymania drogi?

16. Czy Miasto podejmie działania zmierzające do trwałego uregulowania dojazdu poprzez wykupienie gruntu, nabycie prawa użytkowania wieczystego, ustanowienie odpowiedniej służebności przechodu i przejazdu albo zawarcie innej umowy gwarantującej nieprzerwany dostęp? Która jednostka będzie prowadzić te działania i w jakim terminie zostaną rozpoczęte rozmowy z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym?
17. Na jakiej podstawie ustawiono betonowe zapory w dniu 13 lipca 2026 roku? Czy ich lokalizacja jest zgodna z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu, warunkami obsługi komunikacyjnej oraz przepisami budowlanymi? Jakie kontrole zostały przeprowadzone w tej sprawie przez miejskie jednostki i jakie były ich wyniki?
18. Czy zwężony odcinek jest drogą pożarową albo stanowi element wymaganego dojazdu dla pojazdów ratowniczych do któregośkolwiek z istniejących lub projektowanych budynków? Jaka szerokość i geometria przejazdu wynika z dokumentacji ochrony przeciwpożarowej? Czy po ustawieniu zapór miejsce zostało skontrolowane przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej, a jeżeli nie, czy Miasto niezwłocznie wystąpi o taką kontrolę?
19. Jakie działania podjęły od dnia 13 lipca 2026 roku Urząd Miasta Krakowa, w tym ZDMK, Straż Miejska oraz inne miejskie jednostki miejskie w celu wyjaśnienia sprawy i zapewnienia bezpiecznego dojazdu? Proszę o wskazanie dat, adresatów wystąpień i rezultatów poszczególnych działań.
20. Kiedy ostatnio modernizowano drogę i pozostałe elementy lokalnego układu komunikacyjnego w rejonie ulic Stańczyka, Sołtysa Dytmara i Gabrieli Zapolskiej? Czy Miasto planuje ich przebudowę lub rozbudowę z uwzględnieniem obecnego natężenia ruchu oraz łącznego wpływu planowanych inwestycji? Proszę o wskazanie zakresu, harmonogramu i źródeł finansowania ewentualnych prac.
21. Na jakim etapie znajduje się zapowiadane objęcie przez Miasto zarządem prywatnych działek w rejonie skrzyżowania ulic Stańczyka, Gabrieli Zapolskiej i Sołtysa Dytmara? Jakich działek dotyczy planowana umowa, z kim ma zostać zawarta, jakie są jej podstawowe warunki i przewidywany termin zawarcia?
22. W jaki sposób w okresie przygotowania i realizacji inwestycji zostanie zapewniony stały dojazd służb ratunkowych, odbioru odpadów i innych służb komunalnych do istniejących budynków oraz bezpieczne prowadzenie ruchu pieszego i kołowego? Czy uzgodniono już organizację ruchu budowy, a jeżeli tak proszę o jej przedstawienie.
23. Czy władze Miasta zorganizują pilne spotkanie z mieszkańcami, inwestorem, właścicielami i użytkownikami wieczystymi działek drogowych, ZDMK, Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej oraz właściwym organem nadzoru budowlanego w celu wypracowania rozwiązania gwarantującego bezpieczeństwo i zachowanie legalnego dojazdu? Jeśli tak, proszę o wskazanie terminu tego spotkania.

Z wyrazami szacunku,

Łukasz Gibała