

Kraków, dnia 22.07.2026 r.



INTERPELACJA

Szanowny Pan
Stanisław Kracik
Prezydent Miasta Krakowa

Dotyczy: wyjaśnienia okoliczności wydania decyzji o warunkach zabudowy nr 213/6730.2/2026 dla inwestycji przy ul. Strzelców/Powstańców w Krakowie

Szanowny Panie Prezydencie,

Działając jako Radny Miasta Krakowa oraz interweniując w imieniu mieszkańców Prądnika Czerwonego, zwracam się o udzielenie szczegółowych wyjaśnień dotyczących wydania decyzji nr 213/6730.2/2026 z dnia 15 czerwca 2026 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działce nr 814/2, obręb 22 Śródmieście, przy ul. Strzelców/Powstańców w Krakowie. Decyzja dopuszcza realizację zabudowy o wysokości do 21 metrów.

Mieszkańcy zwrócili się do mnie z prośbą o podjęcie interwencji, wskazując na obawy związane z wpływem planowanej inwestycji na warunki zamieszkania, dostęp do światła dziennego i słonecznego, prywatność, ład przestrzenny oraz dostępność podstawowych usług handlowych.

W miejscu obecnie zajmowanym przez jednokondygnacyjny obiekt handlowy przewidziano możliwość realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości odpowiadającej około siedmiu kondygnacjom nadziemnym. Tak istotna zmiana funkcji, skali i wysokości zabudowy wymaga szczegółowego uzasadnienia, zwłaszcza wobec bezpośredniego sąsiedztwa istniejących budynków mieszkalnych.

Z dokumentacji sprawy wynika, że od strony ul. Strzelców wyznaczono linię zabudowy w odległości 5 metrów od granicy działki nr 10/4. Jednocześnie planowany budynek może osiągnąć wysokość do 21 metrów, a w sąsiednich budynkach znajdują się okna i balkony zwrócone w kierunku terenu inwestycji. Mieszkańcy oczekują zatem przedstawienia czytelnych informacji o rzeczywistych odległościach między budynkami oraz wynikach analiz dotyczących nasłonecznienia, przesłaniania, prywatności i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Wątpliwości dotyczą również zgodności przyjętej funkcji z kierunkami polityki przestrzennej miasta. Zgodnie ze stanowiskiem Rady Dzielnicy III Prądnik Czerwony teren ten znajduje się w obszarze, dla którego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wskazuje funkcję usługową. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa uzupełniona funkcjami usługowymi, w tym lokalami w parterach budynków. Wymaga zatem wyjaśnienia, w jaki sposób w wydanej decyzji uwzględniono usługowy charakter terenu.

Obecnie działający sklep stanowi ważny punkt codziennych zakupów dla lokalnej społeczności, w szczególności dla osób starszych i mieszkańców o ograniczonej mobilności. Zasadne jest więc przedstawienie informacji, czy i w jakim zakresie planowana inwestycja przewiduje zachowanie funkcji handlowej lub usługowej dostępnej dla mieszkańców.

Istotne jest również merytoryczne odniesienie się do negatywnego stanowiska Rady Dzielnicy III Prądnik Czerwony. Opiniodawczy charakter stanowiska Rady nie wyklucza potrzeby szczegółowego rozpatrzenia przedstawionych przez nią argumentów dotyczących skali inwestycji, funkcji terenu, wpływu zabudowy na mieszkańców oraz położenia nieruchomości w strefie ochrony korytarzy transportowych miasta.

Wyjaśnienia wymaga ponadto wyznaczenie od strony ul. Strzelców linii zabudowy na granicy strefy ochrony korytarzy transportowych miasta. Rozwiązanie to może mieć znaczenie dla przyszłych możliwości przebudowy ul. Strzelców, rozwoju infrastruktury komunikacyjnej oraz wykorzystania sąsiednich terenów miejskich na cele publiczne.

W związku z powyższym, działając w imieniu mieszkańców, proszę o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jakie przesłanki urbanistyczne i przestrzenne zdecydowały o dopuszczeniu na działce nr 814/2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 21 metrów oraz w jaki sposób wykazano zgodność inwestycji z zasadą dobrego sąsiedztwa?
2. W jaki sposób organ uwzględnił wskazany w Studium usługowy kierunek zagospodarowania tego terenu oraz istniejące w sąsiedztwie funkcje handlowe i usługowe?
3. Jaka jest najmniejsza rzeczywista odległość projektowanego budynku od elewacji, okien i balkonów istniejących budynków mieszkalnych?
4. Czy przed wydaniem decyzji przeprowadzono szczegółowe analizy nasłonecznienia, zacienienia, przesłaniania, ochrony prywatności oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego? Jeżeli tak, proszę o przedstawienie ich zakresu i wyników.
5. Jakie przesłanki uzasadniały wyznaczenie od strony ul. Strzelców linii zabudowy w odległości 5 metrów od granicy działki nr 10/4, przy dopuszczeniu budynku o wysokości do 21 metrów?

6. Czy przeanalizowano wpływ inwestycji na strefę ochrony korytarzy transportowych miasta, możliwość przyszłej przebudowy ul. Strzelców oraz wykorzystanie działki nr 10/4 i sąsiednich terenów miejskich na cele publiczne?

7. W jaki sposób odniesiono się do negatywnego stanowiska Rady Dzielnicy III Prądnik Czerwony i które z przedstawionych przez nią argumentów zostały uwzględnione w toku postępowania?

8. Czy oceniono społeczne skutki likwidacji istniejącego sklepu oraz czy planowana inwestycja przewiduje lokal handlowy lub usługowy mogący zapewnić mieszkańcom dostęp do podstawowych usług?

9. W jaki sposób przy wydawaniu decyzji wyważono interes inwestora, interes publiczny oraz interes mieszkańców sąsiednich budynków?

10. Czy Prezydent Miasta przewiduje ponowną weryfikację kompletności analiz stanowiących podstawę wydania decyzji oraz udostępnienie mieszkańcom i Radzie Dzielnicy dokumentów dotyczących nasłonecznienia, odległości między budynkami i wpływu inwestycji na układ transportowy?

11. Czy możliwe było wyznaczenie linii zabudowy na obszarze objętym służebnością gruntową przejazdu i przechodu ustanowioną dla właścicieli działek 814/6 i 814/7?

Przedmiotowa decyzja wywołała uzasadnione zainteresowanie i niepokój lokalnej społeczności. Mieszkańcy oczekują przede wszystkim przejrzystej informacji o przesłankach przyjętego rozstrzygnięcia oraz o sposobie uwzględnienia jego wpływu na istniejącą zabudowę, dostęp do światła, prywatność, lokalne usługi i przyszłe potrzeby transportowe miasta.

Jako Radny Miasta Krakowa, reprezentując mieszkańców, zwracam się o udzielenie wyczerpującej odpowiedzi na powyższe pytania oraz przedstawienie najważniejszych analiz i dokumentów, które stanowiły podstawę wydania decyzji.

Z poważaniem

Piotr Moskała

Radny Miasta Krakowa