

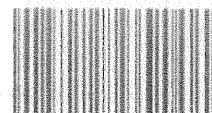
BR-03.152.4.2026

Pawlikowska Dorota

3R-03

K. Skrzypniczacy
RADY MIASTA KRAKOWA

Urząd Miasta Krakowa



RPM/23023/2026
Data: 2026-01-13

Jakub Kos

Od: * [redacted]
Wysłano: wtorek, 13 stycznia 2026 21:59
Do: Kancelaria Rady Miasta Krakowa
Temat: [POCZTA ZEWNĘTRZNA] petycja dotycząca wstrzymania zezwolenia na budowę budynku wielorodzinnego przy Rynku Dębnickim w Krakowie
Załączniki: Petycja do RM 13012026.pdf

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Dzień dobry,

Jako przedstawiciel mieszkańców Dębnik (wraz z kilkoma innymi osobami, które również podpisały się pod niniejszym pismem) przesyłamy petycję dotyczącą wstrzymania zezwolenia na budowę NR 1168/6740.1/2025 z dn. 23.12.2025 r. budynku wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym przy Rynku Dębnickim w Krakowie i podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik.

Bardzo liczymy na przeanalizowanie wszelkich budzących wątpliwość okoliczności dotyczących tej inwestycji i przychylenie się do naszej petycji - a tym samym potwierdzenie przyznanego miastu statusu UNESCO i wynikających z tego zasad dotyczących ochrony historycznej zabudowy.

Z góry dziękujemy za odpowiedź.

[redacted]
oraz liczni mieszkańcy Dębnik

Powyższa wiadomość została otrzymana z sieci zewnętrznej, spoza domeny um.krakow.pl
Zachowaj szczególną ostrożność przy otwieraniu linków lub załączników.

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2026 -01- 13
Nr	79
Podpis	[signature]



Kraków, 13.01.2026 r.

PRZEDMIOT PETYCJI: Petycja dotyczy wstrzymania zezwolenia na budowę NR 1168/6740.1/2025 z dn. 23.12.2025 r. budynku wielorodzinnego z usługami, wraz z garażem podziemnym dwupoziomowym przy Rynku Dębnickim w Krakowie i podjęcia działań na rzecz ochrony Starych Dębnik.

ADRESAT PETYCJI: Do Rady Miasta Krakowa, plac Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków

Szanowni Państwo,

My, niżej podpisani mieszkanki i mieszkańcy Krakowa, a w szczególności Starych Dębnik, zwracamy się z petycją o podjęcie pilnych działań na rzecz ochrony historycznego, urbanistycznego i społecznego oraz krajobrazowo-przyrodniczego charakteru tego wyjątkowego fragmentu Krakowa.

Do wszczęcia działań zobligował nas fakt wydanego przez Pana Prezydenta Miasta Krakowa pozwolenia na budowę, ogromnego jak na skalę miejsca, zespołu mieszkaniowo-usługowego na działkach pomiędzy ulicami Różaną i Barską, Pułaskiego oraz Rynkiem Dębnickim, znacznie ingerującego we wspólną przestrzeń publiczną.

Z dostępnych informacji wynika, że planowana inwestycja obejmuje: ok. 6 000 m² powierzchni mieszkań i usług, 5 kondygnacji naziemnych oraz 2 kondygnacje garaży podziemnych (łącznie 7 poziomów), 74 mieszkania i 5 lokali usługowych, 116 miejsc parkingowych, wjazd do garażu podziemnego bezpośrednio od Rynku Dębnickiego.

Taka skala inwestycji w samym sercu Starych Dębnik, wśród kameralnej, historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, budzi nasz głęboki sprzeciw i stwarza zagrożenie dla ładu przestrzennego, bezpieczeństwa oraz jakości życia mieszkańców.

Nasze główne zastrzeżenia:

Rażące niedopasowanie skali zabudowy: Planowany obiekt znacząco odbiega skalą i masą od otaczającej go historycznej zabudowy, co grozi nieodwracalnym zniszczeniem unikalnego charakteru Starych Dębnik, dotąd w większości chronionego. Jest w wielu punktach w sprzeczności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla dzielnicy Dębniki, a także wytycznych dla Strefy Buforowej UNESCO.

Zagrożenie środowiskowe i hydrologiczne: Inwestycja przewiduje głębokie, szczelne garaże podziemne na terenie o wysokim poziomie wód gruntowych, położonym blisko Wisły i narażonym na podtopienia. Budzi to poważne obawy o bezpieczeństwo budynków sąsiednich i samej inwestycji.

Zagrożenie pożarowe: mimo, że inwestycja otrzymała zgody od straży pożarnej (odstępstwo od przepisów pożarowych) to jednak nie została naszym zdaniem wykonana tu analiza sytuacji z należytą starannością, gdyż nie możemy sobie wyobrazić, jak może być budowany budynek o długości ponad 100 metrów i otoczony innymi budynkami, gdzie dojazd dla straży pożarnej jest tylko do części frontowej. Czyli jeśli wybuchnie pożar w dalszej części budynku to nie będzie tam jak dojechać, by pożar ugasić i istnieje duże ryzyko zagrożenia życia nie tylko dla mieszkańców planowanego budynku, ale i dla ludzi z kilkunastu kamienic sąsiadujących z inwestycją (o zniszczeniach materialnych historycznej zabudowy nie wspominając).

Brak jednoznacznej analizy zapewniającej wymagany minimalny czas nasłonecznienia. Prawo budowlane (przepisy §60 Warunków Technicznych) wskazuje, że w budynkach istniejących oraz projektowanych ma być zapewniony wymagany minimalny czas nasłonecznienia (konieczność wskazania konkretnych godzin dostępu światła słonecznego w określonych dniach roku, przy uwzględnieniu rzeczywistego usytuowania budynków względem stron świata oraz ich rzeczywistych wysokości i odległości). W dokumentacji tymczasem występuje brak rysunków przedstawiających geometryczną analizę nasłonecznienia (metodą tzw. „linijki słońca”), co uniemożliwia ocenę czy projekt spełnia wymagania prawa budowlanego w sposób jednoznaczny i weryfikowalny.

Paraliż komunikacyjny i utrata przestrzeni społecznej: 116 miejsc parkingowych w garażu podziemnym z wjazdem od Rynku Dębnickiego oznacza intensywny ruch samochodowy w tym rejonie – miejsca targowego, spacerowego i integrującego lokalną społeczność. Taki ruch stoi w sprzeczności z ideą miasta przyjaznego mieszkańcom. W sytuacjach tak kontrowersyjnych inwestycji powinna być dodatkowo wymagana analiza ruchu samochodowego, a także wpływ dużej ilości aut okrążających Rynek Dębnicki celem wjazdu/wyjazdu do/z garażu na funkcjonowanie komunikacji publicznej (autobus już obecnie z trudem tam zakręca – teraz dodatkowo stałby w korkach tworzących się przy wjeździe/wyjeździe do/z garażu).

Utrata zieleni: Na terenie działki znajduje się grupa dorodnych topoli szarych (obwody ok. 2 m), które – według dostępnych informacji – zostaną wycięte. To kolejna strata zieleni w gęsto zabudowanej części miasta, cennego habitatu dla jerzyka, dzięcioła dużego, strzyżyka, mysikrólika, sójki i wielu innych chronionych gatunków ptaków.

Wątpliwości co do trybu i momentu wydania decyzji oraz dopełnienia obowiązków formalnych: Pozwolenie na budowę zostało wydane 23 grudnia 2025 roku, co budzi uzasadnione pytania o realne możliwości reakcji mieszkańców, gdy decyzja uzyskała status doręczenia w święto Trzech Króli. Równocześnie zawiadomienia o wszczęciu postępowania miały braki formalne – w niektórych przypadkach ich w ogóle nie było; na pisma z zapytaniami o brak zawiadomień właściciele sąsiednich nieruchomości nie dostali odpowiedzi – ta kwestia nie została naszym zdaniem właściwie zbadana przez odpowiednie organy UMK.

W związku z powyższym wnosimy o:

1. podjęcie działań zmierzających do wstrzymania tej inwestycji, w tym cofnięcie decyzji z 23.12.2025 (DECYZJA NR 1168/6740.1/2025) i ponowne przeanalizowanie sytuacji z uwzględnieniem wszystkich aspektów.
2. wypracowanie nowej koncepcji inwestycyjnej i ram formalno-prawnych ograniczających negatywne skutki inwestycji na wskazanym terenie, z uwzględnieniem alternatywnych funkcji tego miejsca (była składana jakiś czas temu petycja, aby utworzyć tam park miejski).
3. rozpoczęcie prac nad realnymi narzędziami planistycznymi, które zabezpieczą historyczne dzielnice Krakowa przed podobnymi inwestycjami w przyszłości, w tym realną ochronę Starych Dębni przed nadmierną i nieadekwatną zabudową.
4. rzeczywiste uwzględnianie głosu mieszkańców w decyzjach dotyczących ich bezpośredniego otoczenia – w formie konsultacji społecznych wraz z odpowiednim czasem na analizę sytuacji i możliwych wariantów, analizy ekspertów etc.

Stare Dębniki to więcej niż atrakcyjna lokalizacja inwestycyjna – to żywa, historyczna dzielnica, której charakter tworzyli mieszkańcy i mieszkańcy przez pokolenia. To układ urbanistyczny Twierdzy Kraków i strefa buforowa UNESCO, gdzie wiele kamienic zwłaszcza z Różanej i Barskiej wpisanych jest do ewidencji zabytków, wiele do rejestru zabytków, a kilka budynków przy Barskiej jest w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki” z dnia 9 listopada 2011 roku: “w zakresie obszaru układu urbanistycznego Twierdzy Kraków, zawartego w granicach planu: od północy ul. Tyniecką, od wschodu ul. Konopnickiej, od południa ul. Monte Cassino i od zachodu ul. Szwedzką, należy zachować walory estetyczne poszczególnych obiektów i ich otoczenia; należy chronić układ urbanistyczny poprzez ograniczenie lokalizacji zabudowy odbiegającej przeznaczeniem oraz formą od elementów historycznych” (par. 11 ust. 2 pkt. 5);

Ponieważ omawiany tu obszar leży także w strefie ochrony krajobrazu obowiązuje tu zgodnie z PZP „nakaz sytuowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie wartościowego historycznie układu urbanistycznego, w tym: tradycyjnego charakteru zabudowy z dawnym układem przestrzennym i zielenią przy drogach” (par. 11 ust. 2 pkt. 6).

W rejonie o tak wysokich walorach historyczno-kulturowych wszelkie inwestycje kubaturą i wielkością (ponad 100 metrów długości, co odpowiada długości 8-9 kamienic) nieprzystające do tutejszych obiektów zaburzają czy wręcz niszczą bezpowrotnie krajobraz architektoniczny dzielnicy.

Plan zagospodarowania wyraźnie wskazuje wymóg „ochrony punktów widokowych oraz walorów ekspozycyjnych sylwety Dębnek (...) poprzez ograniczenie wysokości zabudowy na całym obszarze”.

Także w opinii Zespołu Parków Krajobrazowych Woj. Małopolskiego wydanej dnia 4.04.2024 roku “przedstawiony obiekt (...) ze względu na bardzo dużą kubaturę, może w sposób niekorzystny wpłynąć na najbliższą przestrzeń. Większość budynków otaczających przedmiotowe działki ma niższą wysokość. Projektowany obiekt przez swoją wielkość może stanowić element mocno kontrastowy w stosunku do istniejącej zabudowy, co w efekcie może prowadzić do spotęgowania wrażenia chaosu architektonicznego”.

Zgoda na taką skalę zabudowy w tym miejscu oznaczałaby faktyczny koniec kameralnych Dębnek, jakie znamy i cenimy, jednego z ostatnich tego typu autentycznych zakątków Krakowa. **Nie chcemy ogromnego bloku w samym sercu naszej dzielnicy.**

Stare Dębniki to miejsce o wyjątkowej tożsamości, sięgającej rybackiej historii wsi Dębniki i Rybaki włączonej w 1910 roku w obszar Wielkiego Krakowa, zbudowanej nie przez skalę, lecz przez kameralność, posiadające wyjątkowy charakter niewielkiego miasteczka z widokiem na Wawel i w sąsiedztwie Wisły.

Rynek Dębnicki wciąż pełni swoją pierwotną rolę – miejsca spotkań, targu, rozmów. Otaczające go kamienice w większości powstały na przełomie XIX i XX wieku i cechują się różnorodnością przy zachowaniu spójności i ludzkiej skali. Nowa inwestycja nieodwracalnie zniszczy charakter tego miejsca i tym samym lokalne i żywe dziedzictwo kulturowe, krajobrazowe i przyrodnicze, leżące w strefie buforowej UNESCO. Nasze miasto powinno stanowić przykład zrównoważonego rozwoju dla innych metropolii europejskich, pokazywać jak tworzyć przyjazną przestrzeń dla mieszkańców i odwiedzających przy zachowaniu naturalnego, historycznego

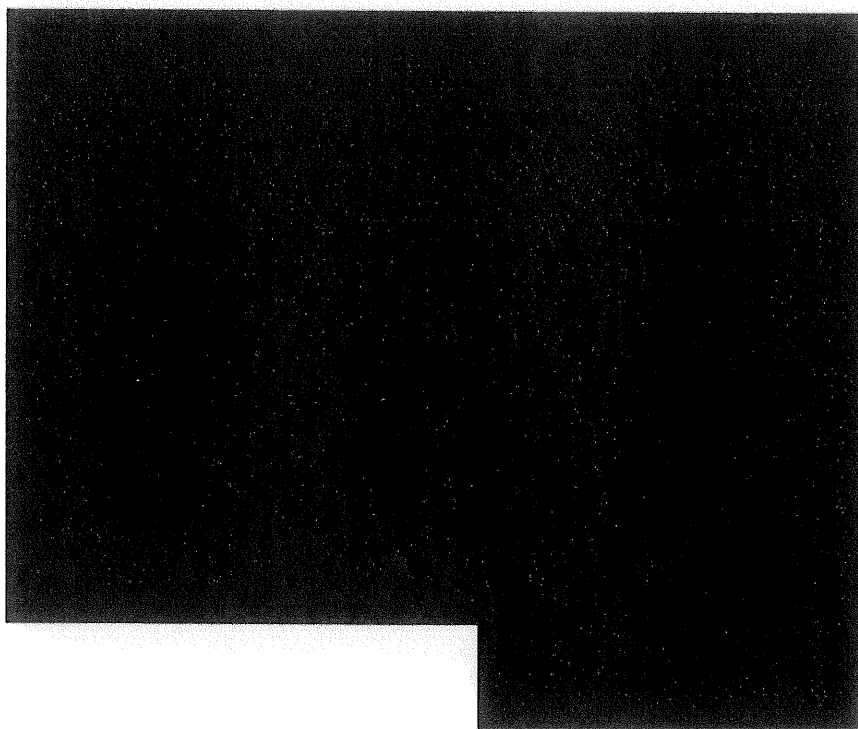
charakteru, a jednocześnie dbałości o ochronę środowiska i krajobrazu. Przestrzenie publiczne, takie jak Rynek Dębnicki, powinny być współtworzone przez i dla mieszkańców, przy zachowaniu ich pierwotnych funkcji. Nowoczesne zrównoważone miasta rozwijają się w oparciu o dialog ze społecznością lokalną w oparciu o metodologię partycypacji obywatelskiej - tzw. partnerstwa dla rewitalizacji przestrzeni publicznych (ang. *partnership for public spaces*). Stare Dębnie w Krakowie, jedna z ostatnich zachowanych autentycznych części miasta, ma szansę stać się wzorcowym przykładem dbałości o substancję historyczną, krajobrazową i przyrodniczą, łącząc potrzeby i idee mieszkańców z wiedzą najwyższej klasy specjalistów - architektów, artystów, inżynierów czy przyrodników. Łącząc stare z nowym, ale w duchu ekonomii wspólnych wartości i najwyższych standardów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i miejskiej substancji przyrodniczej.

Gdy 14 lat temu na międzynarodowym posiedzeniu komisji UNESCO w Brazylii zapadła decyzja o ustanowieniu strefy buforowej w centrum Krakowa ustalono, iż według zasad określonych przez centrum światowego dziedzictwa UNESCO strefa buforowa jest obszarem o kluczowym znaczeniu dla ochrony miejsc z Listy światowego dziedzictwa. „Pozwoli to skutecznie kontrolować rozwój zabudowy wokół Starego Miasta wpisanego na Listę światowego dziedzictwa” – pisano w artykule na „Magiczny Kraków” dnia 2.03.2011 roku. Po 14 latach wydawane są decyzje, które ewidentnie stoją w sprzeczności z tymi postawieniami. Nie chcemy, by Kraków stracił status miasta UNESCO, przez działania inwestycyjne naruszające jawnie te jasno sformułowane zasady.

Petycja ta nawiązuje do osobnej **petycji online** o zbliżonej treści a skierowanej do Prezydenta Miasta Krakowa, Rady Miasta i Wojewody Małopolskiego, pod którą podpisało się już **ponad 1100 osób** (w 6 dni). „Petycja do Prezydenta Miasta Krakowa o ochronę Starych Dębnie” na [petycjeonline.com](https://www.petycjeonline.com/petycja_do_prezydenta_miasta_krakowa_o_ochron_starych_dbnie): https://www.petycjeonline.com/petycja_do_prezydenta_miasta_krakowa_o_ochron_starych_dbnie

Zwracamy się do Rady Miasta z apelem o podjęcie działań o jakich pisaliśmy wyżej w imieniu poczucia odpowiedzialności za ochronę dobra wspólnego.

Z wyrazami szacunku, Mieszkanki i Mieszkańcy Dębnie i Krakowa



*