

KANCELARIA ADWOKACKA

Adwokat Tomasz Kozłowski

ul. Kielecka 24/1, 31-523 Kraków

tel. +48 605-151-911

kancelaria@kozowski-adwokat.pl

Kraków, dnia 14.10.2025r.

Szanowny Pan Prezes Zarządu,

mgr inż. Ryszard Janas

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze”

ul. St. Grota Roweckiego nr 11

30-348 Kraków

Dotyczy: - dostępu do drogi publicznej nieruchomości przy ul. Zachodniej 12 i 12 A w Krakowie,
wniosek o zorganizowanie spotkania.

Szanowny Panie Prezesie,

Działając w imieniu spółki Kala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie [dalej zwana również jako „Kala”], pełnomocnictwo w załączeniu, niniejszym zwracam się z uprzejmą prośbą o

1. wyrażenie zgody na dostęp do drogi publicznej (ul. Kobierzyńskiej) po nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” (jej członków) pozostających we władaniu/zarządzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” tj. działki 219/8 obr. 34 Podgórze w zakresie prowadzenia obsługi komunikacyjnej inwestycji pod nazwą:
„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem na kondygnacji podziemnej, budowa zjazdu z drogi wewnętrznej, dojazdu i rampy zjazdowej na kondygnacji podziemnej, miejsc postojowych, dojść pieszych u infrastruktury technicznej na działkach nr 67/1, 68/7, 72/12 i 70/6 obr. 34 Podgórze przy ul. Zachodniej w Krakowie”,
2. wyznaczenie terminu spotkania, na którym Kala odpowiedziałaby na wszelkie pytania związana z inwestycją oraz na którym strony ustaliłyby warunki jakie Kala winna spełnić, aby uzyskać zgodę z pkt 1.

Jak wynika z akt sprawy prowadzonej w Urzędzie Miasta Krakowa, Wydział Architektury i Urbanistyki, sygn. akt AU-02-4.6730.2.116.2-25.LOK Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj Zaborze” [dalej zwana również jako „Spółdzielnia”] została poinformowana o wniosku spółki Kala o ustalenie warunków zabudowy o treści

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem na kondygnacji podziemnej, budowa zjazdu z drogi wewnętrznej, dojazdu i rampy zjazdowej na kondygnacji podziemnej, miejsc postojowych, dojść pieszych u infrastruktury technicznej na działkach nr 67/1, 68/7, 72/12 i 70/6 obr. 34 Podgórze przy ul. Zachodniej w Krakowie”.

W toku prowadzonego postępowania Wydział Architektury wystąpił do Kala z wnioskiem o przedłożenie w tutejszym wydziale:



- dokumentów potwierdzających, iż teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej (ulicy Kobierzyńskiej) – wykazania prawa dysponowania m.in. działką nr 219/8 obr. 34 Podgórze w zakresie prowadzenia obsługi inwestycji zgodnie z treścią wniosku.

Nie ulega wątpliwości, iż na obecnym etapie procedowany jest wyłącznie wniosek o ustalenie warunków zabudowy, a nie o wydanie pozwolenia na budowę (zatem brak jest projektu budowlanego, który zlecenie będzie mogło nastąpić dopiero po uzyskaniu warunków zabudowy, co jest dopiero procedowane w ramach ww. postępowania).

Kala jako podmiot inicjujący wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie zdawał sobie sprawy, iż część ul. Zachodniej pozostaje poza zarządem Gminy Miejskiej Kraków. W ocenie Kala istniejące zabudowania w przy ul. Zachodniej 12 i 12A zostały wybudowane jeszcze przed powstaniem budynków Spółdzielni czy innych sąsiednich Wspólnot Mieszkaniowych co mogłoby wskazywać na pierwotne nabycie przez właścicieli nieruchomości przy ul. Zachodniej 12 prawa do przejazdu/dojazdu do nieruchomości przez istniejący szlak drogowy tj. ul. Zachodnią do ul. Kobierzyńskiej.

Niezależnie od powyższych argumentów **zwracam się do Państwa z prośbą o wyrażenie zgody na dostęp do drogi publicznej (ul. Kobierzyńskiej) po nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” (jej członków) pozostających we władaniu/zarządzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj Zaborze” tj. działki 219/8 obr. 34 Podgórze w zakresie prowadzenia obsługi komunikacyjnej inwestycji wskazanej powyżej.**

Jednocześnie wskazuję, iż w m-c wrześniu 2025r. Kala zleciła prace porządkowe terenu oraz deratyzacji terenu przy ul. Zachodniej nr 12/12A, co zapewne zostało zauważone przez mieszkańców.

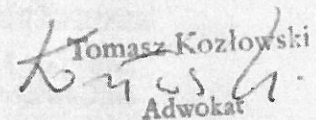
W razie dodatkowych pytań pozostaje do Państwa dyspozycji.

Ponadto jest gotowy do spotkania się z Państwem w siedzibie Spółdzielni w dogodnym dla zarządu terminie w celu odpowiedzi na dodatkowe pytania oraz ustalenie warunków współpracy/udzielenia zgody.

email: kancelaria@kozlowski-adwokat.pl

Tel. 605-151-911

Z poważaniem,


Tomasz Kozłowski
Adwokat

Załącznik:

- pełnomocnictwo.