



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-678:XVI-07

Kraków, **31.08.2007**

Pan
Paweł Klimowicz
Radny Miasta Krakowa

W uzupełnieniu odpowiedzi z dnia 3 lipca 2007 r. na Pana interpelację w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w rejonie ul. Górka Narodowa/Słomczyńskiego, zgłoszoną na XVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 13 czerwca 2007 r., uprzejmie informuję:

Decyzją Nr 805/2A/2002 z dnia 25 listopada 2002 r. wydaną na wniosek P.B.U. „BUDOKONS 2” Sp. z o.o. z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa został zatwierdzony projekt budowlany i wydane pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Budynek mieszkalny wielorodzinny z miejscami postojowymi w przyziemiu (garaż podziemny), parkingami, stacją trafo T-2 oraz infrastrukturą techniczną – I etap inwestycji zlokalizowanego na działkach nr 572/12, 572/7, 572/13, 566, 572/15, 572/17, 572/20 obr. 29 Krowodrza przy ul. Górka Narodowa/Kuźnicy Kollątajowskiej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AB-01-2.II.73531-01236-533/02). Decyzja ta została przeniesiona na rzecz „INWEST-DOM” s.c. decyzją Nr AU-1/535/75/2003 z dnia 13 czerwca 2003 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2-JMA.73535-91/03).

Projekt zagospodarowania terenu, zatwierdzony (jako część projektu technicznego) ww. decyzją pozwolenia na budowę, przewidywał lokalizację 44 miejsc parkingowych naziemnych po zachodniej stronie terenu inwestycji.

W oparciu o art. 59 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) decyzją Nr 285/05 z dnia 6 czerwca 2005 r. (znak: ROA-7353-11-462/05) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki udzielił inwestorowi, tj. „INWEST-DOM” s.c., **pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w przyziemiu, parkingami, stacją trafo T-2 oraz infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działce nr 833/2 obr. 29 Krowodrza przy ul. Macieja Słomczyńskiego 18 – zrealizowanego na podstawie ww. decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 805/2A/2002 z dnia 25 listopada 2002 r. W decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie wskazano m.in., że *„Do wykonania pozostał parking na 44 miejsca parkingowe od strony zachodniej budynku koło stacji trafo. Powyższe roboty należy wykonać w terminie do 30.05.2007 r.”*

Działając na wniosek inwestora, tj. „INWEST-DOM DEVELOPMENT” Sp. z o.o., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie decyzją Nr 222/07 z dnia 10 maja 2007 r. (znak: ROA.7353-11-462/05) **zmienił ww. decyzję o pozwoleniu na użytkowanie** w ten sposób, że ustalił nowy termin wykonania robót budowlanych polegających na wykonaniu parkingu na 44 miejsca postojowe od strony zachodniej budynku, koło stacji trafo przy ul. Macieja Słomczyńskiego 18 w Krakowie, tj. do dnia 30 maja 2009 r.

W uzasadnieniu do tej decyzji wskazano m. in., że „Wnioskodawca w swoim piśmie podnosi, że przez teren, na którym mają być wykonane miejsca parkingowe, ma przebiegać trasa kanalizacji, wodociągu i przyłącza c.o. – stanowiące infrastrukturę realizowanej obecnie w sąsiedztwie budowy. PINB ustalił, że w budynku nr 18 przy ul. Macieja Słomczyńskiego w poziomie przyziemia istnieje garaż podziemny z miejscami postojowymi, które zapewniają możliwość parkowania samochodów przez mieszkańców budynku. W związku z tym organ nadzoru budowlanego uznał, że istnieje możliwość późniejszego wykonania parkingu i przychylił się do wniosku strony.”

W dniu 7 czerwca 2004 r. (korekta wniosku w dniu 21 listopada 2005 r.) spółka „INWEST-DOM DEVELOPMENT” Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą techniczną i wjazdem – działki nr 572/12, 572/7, 833/3, 833/5, 833/6, 836/1, 836/2, 572/15 obr. 29 Krowodrza przy ul. Górka Narodowa i Macieja Słomczyńskiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3-AGO.7331-1332/04).

W toku postępowania w tej sprawie jego strony wskazały, że postępowanie to dotyczy działek objętych pozwoleniem na budowę Nr 805/2A/2002, jak również, że dopuszczenie do użytkowania budynku mieszkalnego nr 18 przy ul. Macieja Słomczyńskiego nastąpiło pod warunkiem realizacji przeznaczonego dla jego mieszkańców parkingu na 44 miejsca parkingowe.

W decyzji Wydziału Architektury i Urbanistyki z dnia 20 kwietnia 2006 r. Nr AU-2/7331/972/06 ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego stwierdzono, że brak jest kolizji pomiędzy zamierzeniem objętym tą decyzją a zamierzeniem objętym pozwoleniem na budowę Nr 805/2A/2002 z dnia 25 listopada 2002 r. Od decyzji tej strony wniosły odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Organ II instancji utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Nr AU-2/7331/972/06 o warunkach zabudowy. W odniesieniu do kwestii ewentualnej kolizji pomiędzy decyzją o warunkach zabudowy a decyzją o pozwoleniu na budowę Nr 805/2A/2002 z dnia 25 listopada 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie wskazało, co następuje:

„Kolegium nie podziela również poglądu Stron odwołujących się, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dotyczy terenu, na którym prowadzona jest inwestycja w oparciu o ważną decyzję o pozwoleniu na budowę i jako taka nie powinna zostać wydana. Po pierwsze, pozwolenie na budowę i pozwolenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie na użytkowanie obiektu budowlanego przy ul. Słomczyńskiego 18 (działka nr 833/2), pod warunkiem wykonania w określonym terminie parkingu obsługującego istniejący już budynek – uzyskał ten sam inwestor, któremu wydana została zaskarżona decyzja o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 20 kwietnia 2006 r. Teren objęty poprzednią inwestycją to działka nr 833/2 (budynek nr 18), działka nr 833/5 oraz ewentualnie fragment działki nr 833/6. Tymczasem granice terenu dla zamierzenia inwestycyjnego objętego rozpatrywaną obecnie decyzją wz nie obejmują w ogóle działki nr 833/2, natomiast na działce nr 833/5 przewidziano jedynie infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Kolegium podziela zatem pogląd organu I instancji, że nie istnieje kolizja pomiędzy niezrealizowanym jeszcze parkingiem dla bloku nr 18, a planowanym zamierzeniem inwestycyjnym i nie ma podstaw, aby z tego tytułu odmówić ustalenia warunków zabudowy. W ocenie Kolegium wydanie przedmiotowej decyzji nie stoi w żadnym wypadku na przeszkodzie realizacji miejsc parkingowych wynikających z uprzednio wydanego pozwolenia na budowę na działce sąsiedniej, tym bardziej, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zrealizowanego na tej działce wydane zostało pod warunkiem wykonania tych miejsc. Inwestor ma bowiem obowiązek – w świetle pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie – realizacji miejsc parkingowych, natomiast tylko od jego woli zależeć

będzie, czy i kiedy wystąpi o pozwolenie na budowę dla inwestycji stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. (...)

Co istotne, sama decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia praw budowlanych i stanowi jedynie o możliwości wykonania inwestycji planowanego rodzaju na przedmiotowej nieruchomości określając jednocześnie wskazane przepisami prawa warunki, jakie inwestycja ta ma spełniać. Przyjmuje się, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy stanowi promesę dla pozwolenia na budowę i nie przesądza oczywiście, że inwestycja taka powstanie. W toku postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę, ocenie organu podlegać będzie zgodność projektu budowlanego z przepisami techniczno – budowlanymi. Organ administracji architektoniczno – budowlanej działając na podstawie właściwych przepisów Prawa budowlanego dokona analizy, czy projekt budowlany nie narusza interesów osób trzecich. Jeżeli przedłożony projekt budowlany (projekt architektoniczno – budowlany i projekt zagospodarowania działki) będzie naruszał właściwe w sprawie przepisy Prawa budowlanego, nie będzie możliwości pozytywnego załatwienia sprawy o wydanie pozwolenia na budowę."

W dniu 3 listopada 2006 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek „INWEST-DOM DEVELOPMENT” Sp. z o.o. w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa domu mieszkalnego wielorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wod.-kan., wentylacji mechanicznej, c.o. z wymiennikownią oraz z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i wjazdami na działkę, murami oporowymi, wraz z rozbiórką budynku kolidującego z planowaną inwestycją przy ul. Górka Narodowa/Słomczyńskiego na działkach nr 833/5, 833/6, 836/2, 572/15, 572/7, 572/12 obr. 29 Krowodrza” (sygnatura sprawy: AU-01-3.BTA.73531-1675/06).

W toku postępowania badano, czy projektowane zamierzenie będzie zgodne z przepisami prawa, w tym będzie spełniało warunek określony w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy *Prawo budowlane*, tj. zapewnienia poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Sprawą, która w tym kontekście wymagała dodatkowego wyjaśnienia było zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców budynku przy ul. Macieja Słomczyńskiego 18 w Krakowie.

W opisie do projektu budowlanego wskazano: „(...) w ramach planowanej inwestycji przewidziano miejsca parkingowe dla istniejącego budynku nr 18 przy ul. Słomczyńskiego w liczbie 12, pozostałe 32 zostaną zapewnione w budynku istniejącym na działce nr 572/16 wg oświadczenia dysponenta terenu (w załączeniu). Tym samym spełniony został wymóg WZ dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych”. Ponadto w piśmie z dnia 4 listopada 2006 r. złożonym do akt sprawy, inwestor oświadczył, iż „(...) brakujące 38 miejsc parkingowych dla istniejącego budynku nr 18 przy ul. Słomczyńskiego zostanie zapewnione w istniejącym budynku na działce nr 572/16”.

Uznając warunki określone w art. 5 ustawy *Prawo budowlane* za spełnione, w dniu 6 lutego 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr 209/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla ww. zamierzenia budowlanego. Decyzja ta została wysłana do wiadomości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie. Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 20 lutego 2007 r.

Zdaniem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 209/07 z dnia 6 lutego 2007 r. nie narusza przepisów prawa. Przede wszystkim, dopuszczalne było wydanie decyzji o warunkach zabudowy w zakresie tych samych działek, bowiem nie zachodzi sytuacja określona w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

zgodnie z którym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

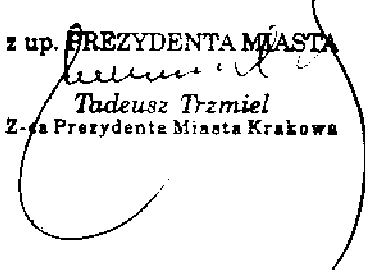
W niniejszej sprawie pozwolenie na budowę, w wyniku przeniesienia decyzji, uzyskał ten sam inwestor, który wystąpił o ustalenie warunków zabudowy. Okoliczność ta została jednoznacznie potwierdzona w cytowanej wyżej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Ponadto w wyniku wydania decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 209/07 z dnia 6 lutego 2007 r. nie doszło do naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. mieszkańców bloku nr 18 przy ul. Słomczyńskiego.

Po pierwsze, w obrocie prawnym pozostaje decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie o przyjęciu do użytkowania, której warunkiem jest realizacja 44 miejsc parkingowych w terminie do 30 maja 2009 r. Pozostaje ona w mocy, a zatem inwestor jest zobowiązany do realizacji określonego w niej działania, niezależnie od tego, że dysponuje decyzją uprawniającą, wydaną na jego rzecz.

Po drugie, w czasie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor dysponował tytułem prawnym do nieruchomości, na której miały być zlokalizowane miejsca parkingowe, co wynika z przedłożonego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Organ architektoniczno – budowlany nie jest kompetentny do badania, czy inwestor realizuje ewentualne zobowiązania wynikające z umów cywilnoprawnych zawartych pomiędzy nim, a mieszkańcami bloku przy ul. Słomczyńskiego 18, dotyczące zapewnienia konkretnych miejsc parkingowych. Ze złożonych przez inwestora oświadczeń wynika natomiast, że w przypadku realizacji decyzji pozwolenia na budowę Nr 209/07 zapewni on miejsca parkingowe dla mieszkańców bloku przy ul. Słomczyńskiego 18.

z up. **PREZYDENTA MIASTA**

Tadeusz Trzmiel
 Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a