



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1893.2016

Kraków, 15 WRZ. 2016

**Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji na działce nr 644 obręb 41 Krowodrza, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 2 września 2016 r., uprzejmie informuję.

Dla wskazanej lokalizacji zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

- 1) decyzja nr AU-2/6730.2/1422/2015 z dnia 11 sierpnia 2015 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku jednorodzinnego na działce nr 644 obr. 41 Krowodrza wraz z budową infrastruktury technicznej na działce nr 807/6 obr. jw. oraz budowa zjazdu na działce nr 829/1 obr. jw. przy ul. Pużaka w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.2038.2014.MMY).

Od powyższej decyzji WZ zostało wniesione odwołanie, po rozpatrzeniu którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 5 listopada 2015 r. (znak: SKO.ZP/415/590/2015) utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, co potwierdza prawidłowość jej wydania. W uzasadnieniu wydanej decyzji organ II instancji wskazał między innymi, że:

„Zdaniem Kolegium, nie ma wątpliwości, że realizacja przedmiotowego zamierzenia budowlanego nie zakłóci funkcji, jaka dominuje w obszarze analizowanym”.

„Analizując wyznaczone dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego parametry, Kolegium stwierdza na wstępie, iż ich wartości znajdują uzasadnienie w sporządzonej analizie architektoniczno-urbanistycznej, a ich zastosowanie nie spowoduje naruszenia zastanego ład przestrzennego przez nowo - powstały budynek”.

„Warto w tym miejscu wskazać, że Inwestor przewidywał realizację zamierzenia budowlanego w formach znacznie większych od tych ustalonych w treści decyzji. Jednakże, jak wskazano w uzasadnieniu, poszczególne parametry musiały zostać dostosowane do zastanego ład przestrzennego”.

- 2) decyzja nr AU-2/6730.2/1962/2015 z dnia 27 października 2015 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym na działce nr 644 obr. 41 Krowodrza wraz z budową infrastruktury technicznej na działkach nr 807/6, 829/1 obr. jw. oraz budowa zjazdu z działki nr 829/1 obr. jw. przy ul. Pużaka w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-02-4.6730.2.217.2015.MMY).

Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 28 listopada 2015 r.

Ustalenie warunków zabudowy w przedmiotowych sprawach pod względem urbanistycznym nie ma wpływu na prawa i obowiązki mieszkańców budynku przy ul. Jaremy 23, ze względu na to, iż planowane inwestycje nie wprowadzają nowej funkcji oraz z uwagi na przyjęte w decyzjach o warunkach zabudowy wskaźniki, tj.:

- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 644 w wysokości od 22% do 38% i udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości min. 30%,
- wysokość budynku - 5 m - 5,5 m do okapu i 9,5 m – 10 m do kalenicy.

Planowane inwestycje pod względem przestrzennym nie będą oddziaływać na nieruchomość zlokalizowaną na działce nr 640/3. Planowana zabudowa będzie lokalizowana w odległości około 12 m od budynku mieszkalnego przy ul. Jaremy 23.

Sporządzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, iż przyjęte ustalenia nowej zabudowy są wynikiem parametrów istniejącej zabudowy w terenie analizowanym. Przyjęta wysokość projektowanego budynku została dostosowana do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr 645.

Z analizy urbanistyczno-architektonicznej wynika, iż parametry określone w ww. decyzjach znajdują odzwierciedlenie w parametrach istniejących budynków, a realizacja budynku w przyjętych gabarytach nie spowoduje zagrożenia ładui przestrzennego.

W kwestii likwidacji zadrzewienia w związku z realizacją planowanej inwestycji informuję, iż w załącznikach nr 1 do ww. decyzji WZ określono warunki w zakresie ochrony środowiska z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa (z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie AU-02-4.6730.2.2038.2014.MMY oraz z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie AU-02-4.6730.2.217.2015.MMY), w tym pod względem ochrony zieleni wskazując między innymi, że w przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy ozdobne, których wiek przekracza 10 lat) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni lub zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ustawy o ochronie przyrody (uzgodnienie zamiast zezwolenia może zostać złożone jako dokument niezbędny przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o którym jest mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, natomiast nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów).

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazano, że w przypadku występowania na analizowanym terenie, w szczególności na budynku/budowlach lub/i na drzewach/krzewach, kolidujących z planowaną inwestycją (w tym egzemplarzach w wieku poniżej 10 lat owocowych), miejsc lęgowych ptaków, miejsc przebywania nietoperzy, miejsc przebywania chronionych gatunków zwierząt (np. jeży, łasicowatych) przed uzyskaniem: pozwolenia na budowę/decyzji zezwalającej na usunięcie drzew/krzewów lub usuwaniem drzew lub krzewów, konieczne jest uzyskanie zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniu

Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz ustalenia warunków kompensacji przyrodniczej (Dz. U. z 2014 r., poz. 1348), zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.).

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r., poz. 778, ze zm.), każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Ponadto wskazać należy, iż decyzja ustalająca warunki zabudowy, zgodnie z 63 ust. 2 ww. ustawy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja ta ma jedynie charakter promesy uprawniającej co prawda potencjalnego inwestora do uzyskania pozwolenia na budowę, na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., poz. 690). Nie jest więc możliwa realizacja inwestycji jedynie na podstawie ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy, albowiem dopiero decyzja pozwolenia na budowę może stanowić podstawę do rozpoczęcia robót budowlanych.

Informuję, iż dotychczas do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę dla działki nr 644 obr. 41 Krowodrza.

Artykuł 144 Kodeksu cywilnego stanowi, iż właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z sąsiednich nieruchomości ponad przeciętną miarę.

Pomijając kwestię, że złożenie wniosku o wydanie decyzji WZ, a następnie jej uzyskanie w żaden sposób nie wpływa na zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich (nie mówiąc już o przekroczeniu przeciętnej miary), to dodatkowo prawo do zabudowy nieruchomości (wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości) jest podstawowym prawem właściciela terenu i obawy osób trzecich nie mogą prowadzić do pozbawienia inwestora możliwości wykonywania swojego prawa.

Ochronie natomiast przed takimi - hipotetycznymi, na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy uciążliwościami, jak ewentualny hałas czy innymi rodzajami immisji, służyć mogą przepisy prawa cywilnego (art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c.), dla dochodzenia której, po złożeniu stosownego powództwa właściwa jest droga cywilnoprawna przed sądem powszechnym, nie zaś w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy, ani decyzja wydana w następstwie jego przeprowadzenia, która co oczywiste żadnych immisji nie generuje.

Niemniej jednak jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1985 r. (II CR 149/85) „ocena przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. musi być dokonana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, których przestrzeń w miejscu zamieszkania w następstwie realizacji dalszych inwestycji (budowanie dalszego budynku mieszkalnego) uległaby ograniczeniu”.

Ponadto jak słusznie wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 grudnia 2007 r. (sygn. IV SA/Wa 2027/07) „Prawo do zabudowy nieruchomości jest podstawowym prawem właściciela nieruchomości. Realizacja inwestycji

na nieruchomości nie narusza zasad współżycia społecznego jak również nie jest sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Nie istnieją też przepisy prawa zakazujące realizacji inwestycji z tego powodu, że budowa mogłaby spowodować dyskomfort właściciela nieruchomości sąsiedniej”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa