



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.133.2024

Kraków,

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie planowanej zabudowy przy ul. Ruczaj, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 10 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Działki nr 296/1 i 296/2 obręb 33 jednostka ewidencyjna Podgórze objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Borek Fałęcki - Północ”, przyjętym uchwałą nr LXXXI/1238/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r., która weszła w życie 11 października 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2013 r., poz. 5647). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego działki nr 296/1 i nr 296/2 znajdują się w całości w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN.8 z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą wraz z zielenią towarzyszącą. Szczegółowe informacje na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Borek Fałęcki - Północ” są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=58200.

Decyzją nr 400/6740.1/2024 z dnia 10 maja 2024 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa dwóch budynków mieszkalnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej z garażami wbudowanymi wraz z wewnętrznymi instalacjami w gruncie: linią zasilającą wlv, kanalizacją sanitarną oraz rozbiórka istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażu, studni i przyłączy gazowych, na działkach nr 296/1, 296/2 obr. 33 Podgórze, przy ul. Ruczaj w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-5.6740.1.75.2024.KGR). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 23 maja 2024 r.

W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę krąg stron ustala się w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.), zgodnie z którym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Z kolei obszar oddziaływania obiektu definiuje art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*, jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W myśl

art. 20 ust. 1 pkt 1c ww. ustawy określenie obszaru oddziaływania obiektu należy do podstawowych obowiązków projektanta.

Przymiot strony nie przysługuje z samej racji posiadania prawa własności sąsiedniej nieruchomości, istnienia interesu faktycznego, czy oddziaływania inwestycji w sposób inny niż formalnie zdefiniowany treścią art. 3 pkt 20 ww. ustawy. Decydujące znaczenie ma jedynie kwestia ustalenia, w oparciu o przepisy prawa materialnego, oddziaływania przez inwestycję na inne nieruchomości w sposób ograniczający ich zabudowę.

W przedmiotowej sprawie obszar oddziaływania obiektu, określony przez projektanta i wynikający z projektu zagospodarowania terenu, nie wykraczał poza granice nieruchomości objętych zakresem pozwolenia na budowę, tj. działki nr 296/1, 296/2 obręb 33 Podgórze.

Wobec powyższego Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Ruczaj 4 w Krakowie, nie przysługiwał przymiot strony w ww. postępowaniu administracyjnym.

Inwestorzy występujący z wnioskiem o pozwolenie na budowę posiadają prawo przejazdu drogą wewnętrzną w oparciu o ustanowioną służebność gruntową. Sam fakt obciążenia działki służebnością przejścia i przejazdu (tj. ograniczonym prawem rzeczowym), nie daje podstaw do przyznania podmiotom obciążonym z tytułu tej służebności - w świetle obowiązujących przepisów, tj. art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* – legitymacji do udziału w postępowaniu w charakterze strony. Obecnie obowiązujące przepisy prawa nie wiążą żadnych uprawnień prowadzących do przyznania statusu strony podmiotom legitymującym się posiadaniem któregośkolwiek z katalogu ograniczonych praw rzeczowych regulowanych przepisami prawa cywilnego.

W kwestii obsługi komunikacyjnej omawianej inwestycji informuję, że do załączników projektu budowlanego inwestor dołączył uzgodnienie Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2024 r. (znak: RW.460.5.319.2024) zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego, wydane w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.) oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Borek Fałęcki - Północ”.

Zgodnie z treścią ww. uzgodnienia dojazd do planowanej na działkach nr 296/1, 296/2 obręb 33 Podgórze inwestycji zapewni droga publiczna ul. Ruczaj (droga kategorii gminnej) poprzez istniejący zjazd na istniejącą drogę dojazdową zlokalizowaną na działkach 293/2, 293/1 obręb 33 Podgórze (niepozostających w zarządzie ZDMK) prowadzącą na teren inwestycji.

Z uwagi na powyższe dla przedmiotowej inwestycji nie zawarto umowy w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* [*Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową*].

W dniu 7 stycznia 2025 r. do Zarządu Dróg Miasta Krakowa wpłynął wniosek, zgodnie z procedurą ZDMK-12, tj. wydanie zgody na wjazd na drogi z ograniczeniem tonażu, będące w zarządzie ZDMK, w związku z przedmiotową inwestycją.

Inwestor otrzymał pismo informujące, iż na trasie przejazdu do inwestycji nie ma ograniczenia tonażowego, w związku z czym ruch pojazdów ciężarowych winien odbywać się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. *Prawo o ruchu drogowym* (tekst jednolity; Dz. U. z 2023 r., poz. 1047 z późn. zm.) z zachowaniem wszelkich środków bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa wydaje ww. zgody tylko dla nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, bądź Skarbu Państwa nie ingerując w działki

należące do osób fizycznych. Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie proceduje obecnie żadnego postępowania administracyjnego dotyczącego zajęcia pasa drogowego ul. Ruczaj dla inwestycji zlokalizowanej na działkach nr 296/1 oraz 296/2 obręb 33 Podgórze.

Jednocześnie informuję, że decyzją pozwolenia na budowę 400/6740.1/2024 z dnia 10 maja 2024 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowę bliźniaczej. Budynki mieszkalne jednorodzinne spełniają warunki wynikające z definicji zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane*, tj. służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowią konstrukcyjnie samodzielne całości oraz wyodrębniono w każdym z nich po nie więcej niż dwa lokale mieszkalne. Projekt architektoniczno-budowlany stanowi projekt typowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z garażami w zabudowie bliźniaczej, a wskazane w nim rozwiązania projektowe, w tym układ funkcjonalno - przestrzenny nie budzą wątpliwości organu, co do kategorii obiektu budowlanego.

Zgodnie z ustaleniami wynikającymi z § 19 ust. 4 pkt 3 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Borek Fałęcki - Północ”, wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 60% - w terenach (...) MN.5-MN.9 (...). Projektowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest w całości w obrębie jednostki planistycznej MN.8.

Z projektu zagospodarowania terenu zatwierdzonego ww. decyzją o pozwoleniu na budowę wynika, że w ramach przedmiotowego zamierzenia budowlanego zapewniono udział powierzchni biologicznie czynnej o łącznej sumie 776 m², co stanowi 60,24% powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu i odpowiada wskaźnikowi określonymu w planie miejscowym.

Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywany jest wniosek o udostępnienie informacji publicznej Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Ruczaj 4 w Krakowie z dnia 11 lutego 2022 r. m.in. w zakresie udostępnienia *kompletnej dokumentacji projektowej w zakresie inwestycji objętej pozwoleniem na budowę (...)*. Wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą: AU-04.1431.127.2025.DMU.

Kontrola decyzji o pozwoleniu na budowę, jako decyzji administracyjnych przeprowadzana jest co do zasady przez właściwy organ w postępowaniu odwoławczym lub przez sąd administracyjny w postępowaniu sądowo-administracyjnym w przypadku złożenia skargi na ostateczną decyzję administracyjną.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany wydaną decyzją od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia, o ile ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) nie stanowi inaczej, i co do zasady nie ma możliwości samodzielnego jej wzruszenia, wyjąwszy jej uchylenie lub zmianę w trybie samokontroli, zgodnie z art. 132 ww. ustawy, tj. wyłącznie w sytuacji wniesienia przez stronę odwołania od decyzji nieostatecznej zasługującego w całości na uwzględnienie przy jednoczesnej zgodzie pozostałych stron postępowania lub w przypadku wznowienia postępowania, w razie spełnienia którejś z enumeratywnie wymienionych w art. 145-145b k.p.a. przesłanek, o ile był organem orzekającym w ostatniej instancji.

Wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej stanowi wyjątek od ogólnej zasady trwałości decyzji wyrażonej w art. 16 *Kodeksu postępowania administracyjnego*. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w *Kodeksie* lub ustawach szczególnych.

Mając na uwadze powyższe, Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Ruczaj 4 może złożyć wniosek o wznowienie postępowania zakończonego wskazaną decyzją o pozwoleniu na budowę, jeżeli jej zdaniem postępowanie prowadzone było z naruszeniem art. 145 § 1 pkt 4 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, który stanowi, iż w sprawie zakończonej ostateczną decyzją wznowia się postępowanie, jeżeli strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu. Postępowanie to wszczyna się wyłącznie na wniosek strony, tj. podmiotu legitymującego się interesem prawnym w udziale w postępowaniu.

W postępowaniu o pozwolenie na budowę stroną są wyłącznie podmioty, których nieruchomości mogą zostać ograniczone w możliwości ich zagospodarowania ze względu na mającą powstać w sąsiedztwie inwestycję.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
5. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa