PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.654.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie nadbudowy kamienicy przy ul. Krowoderskiej 57 w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 11 sierpnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Po rozpoznaniu wniosku inwestora będącego osobą fizyczną 14 sierpnia 2024 r. wydana została decyzja nr 345/6740.2/2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Przebudowa, nadbudowa części budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budowa wewnętrznego szybu dźwigu osobowego przy ul. Krowoderskiej 57 w Krakowie na dz. nr 79, obręb 119, jednostka ewidencyjna Śródmieście*" (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.127.2024.GGO).

Przedłożony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany były zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz", przepisami techniczno-budowlanymi oraz wymaganiami ochrony środowiska. Projekty były kompletne i posiadały wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projektant dołączył do projektów oświadczenie o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pozwoleniem nr ZN-I.5142.457.2023 znak: ZN-i.5142.457.2023.PK.PB.1 z 8 maja 2024 r. zezwolił wnioskodawcy na prowadzenie w budynku przy ul. Krowoderskiej 57 w Krakowie robót budowlanych obejmujących przebudowę, nadbudowę części budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budowę wewnętrznego szybu dźwigu osobowego w oparciu o projekt sporządzony w lutym 2023 r.

Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem znak: WPZ.52840.2.49.2023.DD z 6 lutego 2023 r. wyraził zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej wskazanych w § 240 ust. 1, § 216 ust. 1, § 68 ust. 1, § 239 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 oraz § 69 ust. 5 rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych*, *jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, uzasadnionych w ekspertyzie technicznej sporządzonej w styczniu 2023 r.

Odnosząc się do kwestii kręgu stron postępowania zakończonego wydaniem ww. indywidualnego aktu administracyjnego wyjaśniam, iż zgodnie z art. 28 ust. 2. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Stosownie do brzmienia art. 3 pkt 20 ww. ustawy przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. O tym zatem, komu przysługuje przymiot strony w danym postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, decyduje nie uznanie właściwego w sprawie organu administracji publicznej, a przepis prawa powszechnie obowiązującego (przepis odrębny), który wprowadza w związku z realizacją obiektu budowlanego objętego wnioskiem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W przypadku obiektów budowlanych przepisami takimi są w szczególności warunki techniczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych*, *jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ten akt wykonawczy zawiera podstawowy zestaw wymogów dotyczących usytuowania obiektów budowlanych. Odnoszą się one m.in. do odległości między budynkami ze względu na zacienianie, odległości przeciwpożarowe, czy usytuowanie budynków w stosunku do granic działki budowlanej.

W świetle powyższego pojęcie „obszaru oddziaływania obiektu" będzie się materializować, gdy na podstawie konkretnych indywidualnych parametrów danej inwestycji będą się również konkretyzować odpowiednie normy wynikające z odrębnych przepisów, które wytyczać będą pewną strefę wobec projektowanego obiektu.

Nadbudowa samej klatki schodowej zlokalizowanej w kwartale własnej działki, w oddaleniu od granic działek sąsiednich, nie ogranicza możliwości zabudowy terenu sąsiedniego, wobec czego w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji pozwolenia na budowę nr 345/6740.2/2024 z dnia 14 sierpnia 2024 r. obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, obejmował wyłącznie teren inwestycji, tj. działkę nr 79, stąd przymiot strony przysługiwał jedynie współwłaścicielom rzeczonej realności.

W sytuacji gdy zainteresowana osoba odczuwa uciążliwości spowodowane funkcjonowaniem obiektu budowlanego, ale nie dochodzi do naruszenia przepisów prawa materialnego, to przyjąć należy, że mamy do czynienia co najwyżej z oddziaływaniem faktycznym, które nie przekłada się na status strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Równocześnie uprzejmie wyjaśniam, iż organ administracji architektoniczno - budowlanej prowadząc postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę, kierując się zasadą praworządności wyrażoną w art. 6 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, działa na podstawie przepisów prawa, tj. - w odniesieniu do omawianej procedury – ustawy *Prawo budowlane*. Zgodnie z art. 35 ust. 4 tej ustawy *„W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”*. Natomiast stosownie do brzmienia art. 4 *„Każdy ma prawo*

zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami".

Uprzejmie informuję, że zgodnie z ustaleniami obowiązującego od dnia 11 marca 2021 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz", teren ww. działki nr 79 został zakwalifikowany jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w tym planie symbolem MW.18, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Ponadto dla przedmiotowego budynku dopuszczono możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterze budynku frontowego. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu ustalono: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%, wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 4,2 oraz maksymalną wysokość zabudowy: 20 m. Dla budynku znajdującego się pod adresem ul. Krowoderska 57 ustalono w planie zakaz podnoszenia górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, dopuszczono podniesienie kalenicy, przy zachowaniu maksymalnie 35° nachylenia frontowej połaci dachu, a także dopuszczono podniesienie górnej krawędzi elewacji tylnej budynku frontowego.

W przypadku omawianej inwestycji nie dochodzi do podniesienia górnej krawędzi elewacji frontowej budynku ani też kalenicy głównej budynku, a jedynie do podniesienia górnej krawędzi elewacji tylnej budynku frontowego, w zakresie jej fragmentu, tj. wyłącznie klatki schodowej, która zlokalizowana jest w odległości 4,5 m od granicy z działką sąsiednią nr 77, co jest zgodne planem miejscowym. Z kolei działka nr 78 graniczy z podwórkiem – ogrodem działki nr 79. Nadbudowa kamienicy położonej przy ul. Krowoderskiej 57 dotyczy wyłącznie klatki schodowej o wymiarach rzutu parteru 7,3 m x 3 m, zwiększając wysokość tej klatki schodowej z 14,30 m do 16,30 m, mieszczącej się nadal w wysokości kalenicy głównego budynku przy ul. Krowoderskiej 57, która w stanie istniejącym ma wysokość 16,50 m.

W odniesieniu do kwestii doświetlenia mieszkań na dolnych kondygnacjach budynków sąsiednich względem kamienicy przy ul. Krowoderskiej 57 informuję, że projektant nie przedłożył analizy wędrówki cienia, bowiem nie jest to wymóg obligatoryjny, natomiast organ we własnym zakresie ustalił, że nadbudowa części budynku mieszkalnego przy ul. Krowoderskiej 57 pozostaje bez wpływu na kamienice położone przy ul. Szlak 17 i ul. Szlak 19, w tym mieszkania na dolnych kondygnacjach. Kamienice sąsiednie względem budynku nr 57 zlokalizowane są w zabudowie śródmiejskiej, która zacienia mieszkania na dolnych kondygnacjach tych kamienic. Cień rzucany przez nadbudowaną klatkę schodową pokrywa się z cieniami rzucanymi przez istniejącą w tym kwartale zabudowę śródmiejską.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-08-20 11:34

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Biuro Architekta Miasta
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa