



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4122.2018

Kraków, 2018 -09- 13

**Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji przy ul. Krowoderskiej 62 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 29 sierpnia 2018 r., uprzejmie informuję:

W dniu 15 stycznia 2018 r. po rozpoznaniu wniosku inwestora będącego osobą fizyczną, wydana została decyzja nr 85/6740.1/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oficyny tylnej wraz z instalacjami wewnątrz budynku: wod-kan-c.o., wentylacji mechanicznej, elektryczną, teletechniczną i niskoprądową, zagospodarowanie działki wraz z budową dojeżdż oraz terenów zielonych, budowa instalacji wewnętrznych terenowych: wod. kan.-c.o., elektrycznej i niskoprądowej - na dz. nr 19 obr. 116 - Śródmieście przy ul. Krowoderskiej 62 w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.2646.2017.JUR). Przedmiotowa decyzja z dniem 10 lutego 2018 r. stała się ostateczna.

Powyższy indywidualny akt administracyjny wydany został w oparciu o ostateczną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/3335/11 z dnia 7 listopada 2011 r. (znak: AU-02-2.6730.2.1720.2011.MDY), przeniesioną decyzją nr AU-2/6730.5/91/2017 z dnia 19 kwietnia 2017 r. (znak AU-02-2.6730.5.99.2017.MDY) na rzecz inwestora - adresata niniejszej decyzji.

Przedłożony przez inwestora projekt budowlany był zgodny z ww. decyzją lokalizacyjną, a także wymaganiami ochrony środowiska. Projekt był kompletny i posiadał wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projektant i sprawdzający dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Organ administracji architektoniczno-budowlanej potwierdził, iż rzeczony dokument został wykonany przez osoby uprawnione.

Projekt zagospodarowania działki był ponadto zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Dodatkowo wyjaśniam, iż Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pozwoleniem nr 337/17 z dnia 28 kwietnia 2015 r. (znak: OZKr.5142.367.2015.UŁ) zezwolił na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego jako oficyny na dz. nr 19 obr. 116, Śródmieście, przy ul. Krowoderskiej 62 w Krakowie. Natomiast pismem znak: OZKr.5142.367.2015.UŁ z dnia 7 lipca 2017 r. ww. organ wyraził zgodę na realizację ścian ażurowych, traktując ww. zakres robót jako kontynuację robót budowlanych objętych pozwoleniem konserwatorskim nr 337/17 z dnia 28 kwietnia 2015 r.

Zgodnie z zatwierdzonym ww. decyzją nr 85/6740.1/2018 projektem budowlanym planowany budynek ma osiągnąć wysokość 13,92 m i będzie niższy od budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie.

W nawiązaniu do podniesionej kwestii stron postępowania prowadzonego na ww. wniosek o pozwolenie na budowę, wyjaśniam, iż zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.). „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Obszarem tym jest natomiast „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu” (art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*).

O tym, 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 (tzw. przepis „odrębny”), który wprowadza w związku z realizacją obiektu budowlanego objętego wnioskiem ograniczenia w zagospodarowaniu jakiegoś terenu, w tym jego zabudowy.

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* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.). Ww. akt wykonawczy zawiera podstawowy zestaw wymogów dotyczących usytuowania obiektów budowlanych. Odnoszą się one między innymi do odległości między budynkami ze względu na zacienianie (§ 57-60), odległości przeciwpożarowe (§ 271), czy usytuowanie budynków w stosunku do granic działki budowlanej (§ 10 -13).

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 grudnia 2011 r. (sygn. akt II OSK 1796/10), Sąd wskazał, iż: „(...) tylko ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości związane z konkretnym przepisem prawa wprowadzającym takie ograniczenia dają prawo właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu takiej nieruchomości do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę. Ograniczenia, które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych, nie dają podstawy do uznania danego podmiotu za stronę postępowania w sprawie, której przedmiotem jest wydanie pozwolenia na budowę. Osoba taka może mieć w takim postępowaniu interes faktyczny, a nie interes prawny. Sam fakt, że dany podmiot jest właścicielem, zarządcą lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja nie jest wystarczającą podstawą do uznania, że podmiotowi takiemu przysługuje status strony w postępowaniu dotyczącym

wydania pozwolenia na budowę" (podobnie NSA w wyroku z dnia 14 grudnia 2006 r., sygn. akt II OSK 75/06).

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.

W postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji pozwolenia na budowę nr 85/6740.1/2018 z dnia 15 stycznia 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego jw. obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, obejmował nieruchomości oznaczone jako działki nr 35/19, 18, 14/3 obr. 116 Śródmieście, stąd przymiot strony przysługiwał wyłącznie właścicielom/użytkownikom wieczystym rzeczonych realności.

W sytuacji gdy zainteresowana osoba odczuwa uciążliwości spowodowane funkcjonowaniem obiektu budowlanego, ale nie dochodzi do naruszenia przepisów prawa materialnego, to przyjąć należy, iż 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 z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), działa na podstawie przepisów prawa, tj. - w odniesieniu do omawianej procedury - ustawy *Prawo budowlane*.

Wskazać zatem należy, iż zgodnie z art. 35 ust. 4 ww. aktu prawnego „*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 ustawy jw. „*Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami*”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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