



WOJEWODA MAŁOPOLSKI

WI-I.7840.2.77.2016.KL

Kraków, 2016 -09- 2 3

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2016.23 ze zmianami) i art. 80 ust. 2, art. 81 ust. 1 pkt 2 i art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U.2013.1409 ze zmianami), po rozpatrzeniu odwołania Pan Barbary Kapały od decyzji nr 1608/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z 15 lipca 2016 r., znak: AU-01-1.6740.1.617.2016.EKR, o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Super Krak S.A., ul. Bociania 6, 31-231 Kraków, reprezentowanej przez Pana Marcina Boniakowskiego, dla inwestycji pn.: *Budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej z garażami podziemnymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym, parkingami i stacjami transformatorowymi na działkach nr 238, 242/1, 242/2, 243, 244, 245, 246/1, 282, 283/2, obr. 43 Krowodrza oraz wjazdem na dz. Nr 245 obr. jw. przy ul. Siewnej w Krakowie. Etap 1 - budynek nr 1 wraz z instalacjami wewnętrznymi (co, c.w.u., wod.-kan., wentylacji mechanicznej, elektryczną), zewnętrznymi odcinkami instalacji wewnętrznych (elektrycznymi, oświetlenia i wewnętrzne linie zasilające, kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi, kanalizacji sanitarnej) oraz drogi wewnętrzne, na działkach nr 23/5, 242/2, 243, 244, 245, 246/12, 282, 283/2 obr. 43 Krowodrza przy ul. Siewnej w Krakowie,*

utrzymuje się w mocy decyzję organu I instancji.

Uzasadnienie

Decyzją z 15 lipca 2016 r., znak: AU-01-1.6740.1.617.2016.EKR, Prezydent Miasta Krakowa, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji jw.

W terminie określonym art. 129 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* od powyższej decyzji wpłynęło odwołanie, w którym odwołująca zarzuciła Prezydentowi Miasta Krakowa, iż nie zapewnił jej możliwości czynnego udziału w postępowaniu i nie umożliwił jej przed wydaniem decyzji wypowiedzenia się co do zebranych dowodów. Strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania, a decyzja jest pozbawiona uzasadnienia. Skarżąca zarzuca również, że udzielono pozwolenia na budowę w okolicznościach, gdy inwestor nie posiada prawa do przeprowadzenia mediów po terenie sąsiedniej działki, planowany budynek został usytuowany w nieprawidłowej odległości od granicy działki oraz, że projekt budowlany narusza przepisy dotyczące zapewnienia nasłonecznienia i naświetlenia sąsiedniej zabudowy. Skarżąca również zarzuca organowi I instancji zatwierdzenie projektu

budowlanego, sporządzonego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanej z naruszeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższe odwołanie organ I instancji, zgodnie z art. 133 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, przesłał do Wojewody Małopolskiego, informując jednocześnie, iż nie znaleziono podstaw do zastosowania art. 132 *Kodeksu postępowania administracyjnego*.

Realizując zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w art. 15 *Kodeksu postępowania administracyjnego* organ odwoławczy na nowo ponownie rozpoznaje sprawę administracyjną w jej całokształcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1241/13). Organ administracji architektoniczno-budowlanej rozpatruje sprawę na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, cyt.: *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza: 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, zaświadczenia oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, oraz dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 6; 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.*

Na obszarze, w którym znajdują się działki nr 23/5, 242/2, 243, 244, 245, 246/12, 282, 283/2 obr. 43 Krowodrza, objęte planowaną inwestycją, nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Inwestor dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego uzyskał decyzję nr AU-2/7331/898/10 Prezydenta Miasta Krakowa z 26 marca 2010 r., znak: AU-02-3.JKZ.7331-2296/07, o ustaleniu warunków zabudowy. Skarżona decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i w warunkach jej ostateczności.

W decyzji o warunkach zabudowy ustalono linię zabudowy (wg załącznika nr 2) w odległości: od 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Siewnej w południowej części terenu inwestycji (dz. nr 246/1 obr. 43 Krowodrza) do 58 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Siewnej we wschodniej części terenu inwestycji (dz. nr 238 obr. 43 Krowodrza). Z projektu zagospodarowania terenu (karta 11 projektu budowlanego) wynika, linia zabudowy określona w decyzji o warunkach zabudowy została naniesiona na mapie do celów projektowych i uwzględniona w projekcie budowlanym planowanej inwestycji.

W decyzji o ustaleniu warunków zabudowy określono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do 31%, oraz udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji na poziomie nie mniejszym niż 30%. Z projektu budowlanego (karta 11) wynika, że udział powierzchni nowej zabudowy

w stosunku do powierzchni terenu ustalono w wysokości 19%, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 31%. Przyjęte parametry spełniają ustalenia decyzji o warunkach zabudowy.

W decyzji o warunkach zabudowy ustalono dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla zabudowy zlokalizowanej w głębi działki budowlanej do 24 m, oraz że projektowane budynki winny być przekryte dachami płaskimi z attykami, podobnie jak budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie projektowanej zabudowy. Z rysunków projektu budowlanego (karty 123-125) wynika, że planowany budynek (usytuowany w głębi działki budowlanej) będzie miał wysokość górnej krawędzi elewacji 23,70 m oraz dach płaski przysłonięty attyką – zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy.

W decyzji o warunkach zabudowy wskazano również, że projektowany zespół zabudowy ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Siewnej, jak również Inwestor w granicach terenu inwestycji zaplanował miejsca postojowe dla samochodów, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy (zgodnie z § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury Technicznej z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U.2002.75.690 ze zmianami oraz z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy).

Ponadto w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (pkt 5 warunków zabudowy oraz wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej) wskazano, cyt.: *Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.* Z projektu budowlanego wynika, że planowana inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej sąsiednim nieruchomościom, nie ogranicza również możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, jak również nie ogranicza dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (karty 11, 13-16c projektu budowlanego). Nie stwierdzono zatem niezgodności planowanej inwestycji z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

Omawiana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia i nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Budynek mieszkalny wielorodzinny nie jest zaliczany do obiektów generujących hałas, zanieczyszczenie powietrza, czy drgania. Do wniosku zostało dołączone oświadczenie o prawie do dysponowania na cele budowlane działkami nr 23/5, 242/2, 243, 244, 245, 246/12, 282, 283/2 obr. 43 Krowodrza (art. 32 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*). Projektant legitymujący się stosownymi uprawnieniami oraz wpisem do Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, załączył oświadczenie o wykonaniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony na kopii mapy do celów projektowych potwierdzonej za zgodność z oryginałem. Załączona została również informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projekt budowlany zawiera niezbędne uzgodnienia i opinie, jego zawartość jest kompletna (art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*).

Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, cyt.: *Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto: 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 2) złożył oświadczenie, pod*

rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane. Z analizy akt sprawy wynika, że inwestor spełnił warunek wskazany w przywołanym przepisie. Z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane wynika, że cyt.: W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W odniesieniu do zarzutów odwołania, ogniskujących się wokół przepisów postępowania, należy wyjaśnić, iż akta sprawy organu I instancji zawierają zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia z 18 maja 2016 r. o wszczęciu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę omawianej inwestycji, potwierdzające odbiór tego zawiadomienia przez skarżącą 7 czerwca 2016 r. W piśmie tym skarżąca została powiadomiona o przysługujących jej prawach oraz o prawdopodobnym terminie zakończenia postępowania. Oznacza to, że organ I instancji zapewnił skarżącej możliwość uczestniczenia w postępowaniu. Skarżąca w trakcie postępowania administracyjnego przed organem I instancji nie wносиła uwag i nie skorzystała z przysługujących jej praw. Skarżąca zarzucając organowi I instancji braki w uzasadnieniu decyzji o pozwoleniu na budowę, nie wskazała czego dokładnie uzasadnieniu brakuje. Organ odwoławczy nie dopatrzył się braków skutkujących naruszeniem przepisów postępowania.

W ocenie organu odwoławczego niejasny jest zarzut skarżącej dotyczący udzielenia przez Prezydenta Miasta Krakowa pozwolenia na budowę w okolicznościach, gdy inwestor nie posiada prawa do przeprowadzenia mediów po terenie sąsiedniej działki. Z treści wniosku o pozwolenie na budowę z 12 kwietnia 2016 r., tytułu inwestycji oraz z treści projektu budowlanego (karta. 11 – legenda do projektu zagospodarowania terenu) wynika, że planowana budowa przyłączy infrastruktury technicznej nie jest objęta zakresem omawianego wniosku o pozwolenie na budowę.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego usytuowania planowanego budynku w nieprawidłowej odległości od granicy działki budowlanej, co narusza przepisy dotyczące zapewnienia nasłonecznienia i naświetlenia sąsiedniej zabudowy, należy wyjaśnić, że zgodnie z § 12 pkt 1 ust. 1 przywołanych warunków technicznych, cyt.: *Jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy.* Z projektu budowlanego wynika, że ściana z otworami okiennymi usytuowana jest w odległości 4,50 m do 6,20 m od granicy działki nr 283/1. Przepis § 13 warunków technicznych dotyczy sytuowania nowej zabudowy względem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, czyli w myśl § 4 ust. 2 warunków technicznych, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa powyżej 2 godzin łącznie. Budynek na działce nr 283/1 usytuowany przy granicy działki objętej projektem budowlanym nie posiada otworów okiennych od strony planowanej inwestycji, natomiast budynek usytuowany w odległości 17,60 m od granicy działki posiada okna w elewacji wschodniej, skierowanej w stronę planowanej inwestycji, lecz nie są to okna od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Natomiast § 60 warunków technicznych dotyczy zapewnienia nasłonecznienia sąsiedniej zabudowy, z analizy załączonej do projektu budowlanego wynika (karta 16), że w warunkach określonych w przepisie od godziny 11⁰⁰ do 17⁰⁰ istniejący budynek na działce nr 283/1 nie będzie zacieniany przez budynek projektowany. Oznacza to spełnienie wymagań przywołanego przepisu. Planowany budynek jest usytuowany w odległości 17,60 m od najbliższego murowanego budynku magazynowego na działce nr 283/1, jest to odległość

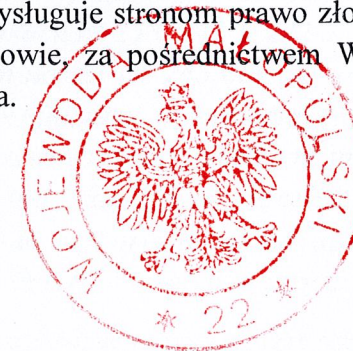
przekraczająca minimalne odległości ustalone w przepisach ochrony przeciwpożarowej (271-273 warunków technicznych). Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że planowany budynek mieszkalny jest usytuowany w prawidłowych odległościach od granicy działki budowlanej.

W odniesieniu do zarzutu, że Prezydent Miasta Krakowa zatwierdził projekt budowlany, sporządzony na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanej z naruszeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy wyjaśnić, że w postępowaniu administracyjnym toczącym się z odwołania od pozwolenia na budowę decyzja o warunkach zabudowy nie podlega kontroli. Organem wyższej instancji w tym zakresie W postępowaniu administracyjnym, którego przedmiotem jest zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę, zarówno na poziomie I instancji jak i instancji odwoławczej, organy administracji architektoniczno-budowlanej są związane treścią decyzji o warunkach zabudowy. Wojewoda Małopolski nie jest właściwy do badania zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami prawa. Decyzja nr AU-2/7331/898/10 Prezydenta Miasta Krakowa z 26 marca 2010 r., znak: AU-02-3.JKZ.7331-2296/07, o ustaleniu warunków zabudowy nie była zaskarżana do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie i od 16 lipca 2010 r. pozostaje w obiegu prawnym.

W świetle powyższych wyjaśnień należy stwierdzić, że te zarzuty skarżącej, nie znajdują potwierdzenia w aktach sprawy oraz w kontekście formalno-prawnym. Wobec stwierdzonej zgodności z przepisami prawa decyzji nr 1608/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z 15 lipca 2016 r., znak: AU-01-1.6740.1.617.2016.EKR, jak również wobec niepotwierdzenia się zarzutów odwołania należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję przysługuje stronom prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.



Zup. Wojewody Małopolskiego
mgr inż. arch. Ewa Oleś
Kierownik Oddziału
w Wydziale Infrastruktury

Otrzymują:

- | | |
|--|---|
| 1. Prezydent Miasta Krakowa + akta | 6. Pan Piotr Bondal |
| 2. Pan Marcin Boniakowski
– pełnomocnik inwestora | 7. Sento 15 Sp. Z o.o., ul. Włociańska 2B,
31-138 Kraków |
| 3. Pani Barbara Kapała | 8. PINB Powiat Grodzki ul. Wielicka 28a
Kraków |
| 4. Pani Daria Hajduk | 9. Aa. |
| 5. Pani Barbara Grzesiek | |

Zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r., w sprawie zapłaty opłaty skarbowej oraz trybu jej zwrotu (Dz. U. Nr 187 poz. 1330 z 2007 r.) informuje się, że dokonanie czynności urzędowej polegającej na wydaniu niniejszej decyzji zostało zwolnione z obowiązku opłaty skarbowej na mocy Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r., O opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225 poz. 1635 z 8.12.2006 r.) art. 4 załącznik Tabela część I pozycja 53.