



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków,

22 SIE. 2018

BK-01.152.204.2018

Dotyczy: PETYCJI Z 27 CZERWCA 2018 R.

Odpowiadając na petycję z 27 czerwca 2018 r., skierowaną do Prezydenta Miasta Krakowa, w treści której wyrażono sprzeciw wobec inwestycji realizowanej na os. Teatralnym 19, zawierającą postulat ograniczenia ww. inwestycji do wielkości budynku usytuowanego w tym miejscu, a także zabezpieczenia infrastruktury na ww. terenie oraz wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Centrum Nowej Huty, a także na petycję o tożsamej treści, skierowaną do Rady Miasta Krakowa, która została przekazana do załatwienia Prezydentowi Miasta Krakowa w dniu 3 lipca 2018 r., uprzejmie informuję, co następuje.

Inwestycja stanowiąca przedmiot petycji jest zlokalizowana w terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” w Krakowie, który obowiązuje od dnia 31 grudnia 2013 r. Zgodnie z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar planowanej inwestycji znajduje w terenie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym symbolem MWN/U.4.3, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami.

Podkreślenia wymaga fakt, że ustalenia ww. planu zostały sformułowane w zgodzie z obowiązującym w dacie uchwalenia planu dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, a także uzyskały wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie od organów administracji publicznej zaangażowanych z mocy ustawy w proces sporządzania planu miejscowego, w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz właściwego podmiotu pełniącego funkcję zarządcy dróg. Ponadto, o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego rozstrzyga Rada Miasta Krakowa będąca organem odrębnym od Prezydenta Miasta Krakowa. Z uwagi na okoliczność, iż aktualnie prowadzone są prace nad sporządzeniem 60 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na obszarze Gminy Miejskiej Kraków, w 2018 r. nie jest planowane przystąpienie do zmiany zapisów planistycznych dla rejonu miasta, objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”.

W odniesieniu do przedmiotowej inwestycji stwierdzić należy, że w dniu 5 października 2007 r., czyli przed datą obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, organ architektoniczno – budowlany wydał decyzję Nr 2441/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach

nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie. Ze względu na brak zaskarżenia ww. decyzji w administracyjnym toku instancji, stała się ona ostateczna w dniu 30 października 2007 r.

Następnie, ww. decyzja została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. Należy zaznaczyć, że rozpatrując wniosek w sprawie przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz nowego inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie przeprowadza kontroli budowy realizowanej inwestycji w terenie, opierają się jedynie na wpisach w dzienniku budowy dokonywanych przez kierownika budowy dotyczących przebiegu robót budowlanych. Z uwagi na zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18 maja 2018 r.

W dniach: 23 maja 2018 r., 24 maja 2018 r. oraz 28 maja 2018 r. do Urzędu Miasta Krakowa wpłynęły pisma: Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 20, Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości os. Teatralne blok nr 20 (złożone również w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych os. Teatralne 18, 21 i 22), w których wskazano między innymi, że na terenie obiektu nr 19 na os. Teatralnym cyt. „inwestycja nie została rozpoczęta, a okresy pomiędzy ewentualnymi pracami na pewno wynosiły więcej, aniżeli trzy lata. W tym przypadku zachodzi obawa matactwa i stwarzania sztucznych dokumentów, tj. dokonywania wpisów do książki budowy jakichkolwiek prac, aby przedłużyć możliwość kontynuowania pozwolenia na budowę tej nieruchomości”.

Z uwagi na treść ww. korespondencji, pisma Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 i 20 zostały przekazane według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki pismami z dnia 6 czerwca 2018 r. i 13 czerwca 2018 r. W dniu 21 czerwca 2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynęło pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki, w treści którego wskazano, iż podczas oględzin dotyczących robót budowlanych prowadzonych na os. Teatralnym 19 w Krakowie dokonanych w dniu 28 maja 2018 r. ustalono, że inwestor wykonywał czynności polegające na inwentaryzacji przedmiotowego budynku, które nie spełniają definicji prac przygotowawczych na terenie budowy, o których mowa w art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane co może mieć wpływ na zachowanie przez inwestora terminu określonego w art. 37 ust. 1 ww. ustawy.

W związku z powyższym, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji pozwolenia na budowę Nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r., w trakcie którego będą badane wszystkie przesłanki dotyczące ciągłości robót budowlanych wykonywanych na ww. obiekcie, o czym strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 21 czerwca 2018 r. W przypadku potwierdzenia na podstawie zebranych dowodów, że roboty budowlane nie były prowadzone przez okres dłuższy niż 3 lata zostanie wydana decyzja o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę. Ww. postępowanie jest w toku i nie zostało dotychczas zakończone wydaniem decyzji administracyjnej przez organ architektoniczno-budowlany.

Informuję również, że postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. wznowiono z urzędu postępowanie w sprawie przeniesienia pozwolenia na budowę Nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora - zakończone ostateczną decyzją Nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. Zgodnie bowiem z art. 145 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznane organowi, który wydał decyzję. Na ww. postanowienie nie przysługuje zażalenie. W przypadku potwierdzenia ww. przesłanki decyzja zostanie uchylona.

Ponadto, z uwagi na okoliczność, iż zachodzi prawdopodobieństwo uchylenia decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę w wyniku wznowienia postępowania, postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. wstrzymano z urzędu wykonanie decyzji Nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. przenoszącej decyzję pozwolenia na budowę Nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora.

Od ww. postanowienia inwestor wniósł zażalenie, które wraz z aktami sprawy zostało przekazane do Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie celem jego rozpatrzenia, przy czym wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania przedmiotowego postanowienia. Jednocześnie inwestor wraz z zażaleniem wniósł wniosek o wstrzymanie wykonania postanowienia z dnia 22 czerwca 2018 r. o wstrzymaniu wykonania decyzji Nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r.

Celem prawidłowego rozpoznania złożonego wniosku postanowieniem z dnia 30 lipca 2018 r. nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania postanowienia:

1. Dowodów w postaci uwierzytelnionych dokumentów potwierdzających realizację robót budowlanych wskazywanych w piśmie zatytułowanym „Zażalenie na postanowienie o wstrzymaniu wykonania decyzji” z dnia 17 lipca 2018 r. i zawierających wskazanie dat realizacji konkretnych robót budowlanych. Dokumenty te stanowić mogą uwierzytelnione protokoły z przejęcia terenu budowy, rozliczenia budowy, umowy, rachunki wskazujące jednoznacznie na daty wykonanych prac budowlanych

2. Dowodów potwierdzających narażenie Inwestora na szkodę wstrzymaniem z urzędu wykonania decyzji nr 113/6740.5/2018 (np. w postaci uwierzytelnionych umów z wykonawcami).

Pismem z dnia 8 sierpnia 2018 r. pełnomocnik inwestora wniósł o przedłużenie terminu do uzupełnienia ww. dokumentów, jednak postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2018 r. odmówiono zmiany terminu wykonania postanowienia z dnia 30 lipca 2018 r.

Jednocześnie w dniu 10 sierpnia 2018 r. wydane zostało postanowienie o odmowie wstrzymania wykonania postanowienia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2018 r. o wstrzymaniu z urzędu wykonania decyzji Nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. przenoszącej decyzję pozwolenia na budowę Nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora. Na niniejsze postanowienie zażalenie nie przysługuje. Zgodnie z art. 142 Kodeksu postępowania administracyjnego postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

Podkreślić należy, że podjęte przez organ architektoniczno – budowlany działania, o których mowa powyżej, nie wstrzymują wykonywania robót budowlanych, lecz dają podstawę organowi nadzoru budowlanego – Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Krakowie do rozważenia zasadności wstrzymania wykonywania robót budowlanych.

Niezależnie od powyższego, w dniu 11 czerwca 2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku os. Teatralne 20 w Krakowie o stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę Nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r., który został pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. przekazany do organu właściwego do załatwienia sprawy, tj. do Wojewody Małopolskiego wraz z aktami sprawy.

Jednocześnie informuję, że wstrzymanie robót budowlanych wykonywanych w oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę może być zainicjowane wyłącznie przez właściwego miejscowo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zgodnie z art. 50 i 83 ustawy Prawo budowlane. W przypadku Gminy Kraków organem właściwym do podejmowania działań w powyższym zakresie jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki (ul. Wielickiej 28a, 30-552 Kraków).

Zgodnie z art. 50 Prawa budowlanego, w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub wart. 49b ust. 1 organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:

1. bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia lub
2. w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, lub
3. na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 30 ust. 1, lub
4. w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki przeprowadzał kontrole na budowie prowadzonej na os. Teatralnym 19 w Krakowie, pod kątem przestrzegania planu „Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia na Budowie” oraz zabezpieczenia terenu budowy ze szczególnym uwzględnieniem przemieszczania materiałów na terenie budowy ich rozładunku z zachowaniem ustanowionych stref bezpieczeństwa oraz komunikacji pojazdów i maszyn budowlanych na terenach wewnętrznych i przyległych do terenu budowy. Jak wynika z informacji uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki, inwestor przerwał prowadzenie robót budowlanych związanych z realizacją ww. obiektu budowlanego.

Odnosząc się do kwestii obsługi komunikacyjnej inwestycji na os. Teatralnym 19 informuję, iż pismem z 23 kwietnia 2007 r. został uzgodniony przez podmiot pełniący funkcję zarządcy dróg projekt zjazdu oraz miejsc postojowych dla inwestycji pn.: „Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-biurowego o część mieszkalną położonego na działkach nr 95 i 214 obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta w Krakowie”. Następnie, pismem z 15 czerwca 2009 r. została przedłużona ważność ww. uzgodnienia dla budynku nr 19 dla projektu zjazdu oraz miejsc postojowych na osiedlu Teatralnym w Krakowie - na działkach nr 95 i 214 obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta w Krakowie na warunkach podanych w ww. uzgodnieniu. Ponadto pismem z 7 grudnia 2007 r. została wydana opinia do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa wjazdu na działkę nr 214 obr. 50 Nowa Huta z drogi osiedlowej działka nr 93/4 obr. 50 Nowa Huta na os. Teatralnym w Krakowie.” W piśmie z 24 marca 2010 r. zostało wydane natomiast oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości podłączenia do drogi publicznej dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa wjazdu na działkę nr 214 obr. 50 Nowa Huta z drogi osiedlowej działka nr 93/4 obr. jw. w osiedlu Teatralnym w Krakowie”, znak: AU-02-2.MKA.7331-3850/07, a pismem z 7 września 2011 r. została przedłużona ważność do 15 czerwca 2013 r. ww. uzgodnienia na warunkach określonych w powyższym piśmie. Kwerenda dokumentacji pozostającej w zasobach Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu nie wykazała natomiast, aby wydana została przez ww. podmiot opinia w zakresie obsługi komunikacyjnej ww. inwestycji.

Zapewniam, że służby podległe Prezydentowi Miasta Krakowa podejmują działania mające na celu przestrzeganie przepisów prawa budowlanego w odniesieniu do inwestycji planowanej na os. Teatralnym 19.
Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Państwa przyjęte.
O treści niniejszego pisma proszę powiadomić pozostałych sygnatariuszy petycji.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miasta Krakowa,
2. OR-03,
3. Wydział Architektury i Urbanistyki,
4. Biuro Planowania Przestrzennego,
5. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu,
6. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.