



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

KE-01.152.186.2023.DP

Kraków, 2023 -08- 0 4

Odpowiedź na petycję

Sprawa Petycja, w treści której wyrażono sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Rydlówka, na działkach 370/11 i 370/12 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze należących do Klubu Sportowego Garbarnia

Data pisma 30 czerwca 2023 r.
Data wpływu 30 czerwca 2023 r.

Znak sprawy KE-01.152.186.2023.DP

Manana *Sain!*

Odpowiadając na powyższą petycję, proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Działki nr 370/11 i 370/12 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze) stanowią przedmiot użytkowania wieczystego Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia” na mocy aktu notarialnego Rep. A II Nr 11145/89 z dnia 25 września 1989 r. z przeznaczeniem pod budowę obiektów sportowych RKS „Garbarnia”.

W związku z zamiarami użytkownika wieczystego w zakresie wykorzystania ww. terenów na cel inny niż wynikający z umowy użytkowania wieczystego, pozwem z dnia 5 sierpnia 2021 r. Gmina Miejska Kraków wystąpiła przeciwko RKS „Garbarnia” o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie działek nr: 370/11 i 370/12 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze.

Aktualnie postępowanie sądowe prowadzone jest przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny, zaś w jego toku Sąd postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2021 r. udzielił zabezpieczenia roszczeniu Gminy Miejskiej Kraków poprzez wpisanie w dziale III księgi

wieczystej nr KR1P/00148866/2 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego.

Ze względu na sprzeczność celu użytkowania wieczystego z zamierzeniami Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia”, Gmina Miejska Kraków sprzeciwia się zabudowie, o której mowa w petycji z dnia 30 czerwca 2023 r., czego wyrazem były następujące działania.

W związku z tym, że w dniu 30 czerwca 2021 r. w wyniku wniosku ww. klubu wszczęte zostało postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „Budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz dwoma garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji opadowej i sanitarnej, c.o. wraz z dwiema wymiennikownikami, wentylacji mechanicznej, elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną wraz z zagospodarowaniem terenu: układem dróg wewnętrznych, ciągami komunikacji pieszej, miejscami postojowymi wraz z budową instalacji na terenie: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej z retencją, energetycznych, oświetlenia terenu na działkach nr 370/10, 370/11, 370/12 obręb 30 Podgórze przy ul. Kobierzyńskiej i ul. Rydlówka w Krakowie oraz rozbiórka 2 budynków magazynowo – gospodarczych (i1) oraz 3 wiat (i.b.) wraz z wewnętrznymi instalacjami w terenie: elektrycznymi, wodociągowymi, kanalizacji opadowej i sanitarnej wraz z elementami zagospodarowania terenu: murami oporowymi, betonowymi ogrodzeniami i betonowymi utwardzeniami terenu na działkach nr 370/11, 370/12 obręb 30 Podgórze” - Prezydent Miasta Krakowa pismem z dnia 6 lipca 2021 r. zwrócił się do Wojewody Małopolskiego o rozważenie wyłączenia go od załatwiania tej sprawy.

Podkreślenia bowiem wymaga, że wynikająca z przepisów i orzecznictwa pozycja Prezydenta Miasta pozwala na wyodrębnienie dwóch funkcji Prezydenta Miasta – działającego jako organ administracyjny na podstawie przepisów regulujących postępowania administracyjne oraz jako podmiot gospodarujący mieniem, gdzie zasadniczo podstawą działania są przepisy cywilne.

Zatem w celu uniknięcia sytuacji, w której nastąpiłby zbieg tych funkcji (działki są własnością Gminy, w imieniu której Prezydent Miasta Krakowa działa, a jednocześnie wykonuje funkcje starosty, czyli organu w postępowaniu administracyjnym w sprawie pozwolenia na budowę) - Prezydent Miasta Krakowa wystąpił do Wojewody o wyłączenie.

Niemniej jednak, Wojewoda Małopolski postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2021 r. odmówił wyłączenia Prezydenta Miasta Krakowa od załatwiania tej sprawy argumentując, że skoro ustawa przyznaje takie kompetencje Prezydentowi Miasta działającemu jako starosta to jest to przesłanka wystarczająca i nie ma podstaw do wyłączenia.

Z kolei postanowieniem z dnia 25 listopada 2021r., na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775.), Prezydent Miasta Krakowa zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji do czasu zakończenia toczącego się przed sądem powszechnym postępowania o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego.

Uzasadnieniem dla takiego działania było przekonanie, że sprawa rozwiązania użytkowania wieczystego jest zagadnieniem wstępnym dla postępowania o pozwolenie na budowę, czyli konieczność rozstrzygnięcia czy Robotniczy Klub Sportowy „Garbarnia” posiada w ogóle tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednakże postanowieniem z dnia 9 września 2022 r. Wojewoda Małopolski uchylił postanowienie o zawieszeniu postępowania, argumentując między innymi, że do czasu prawomocnego wyroku o rozwiązaniu użytkowania wieczystego organ administracyjny nie ma podstaw do kwestionowania tytułu prawnego użytkownika wieczystego do dysponowania gruntem na cele budowlane. Na wyżej opisane postanowienie Wojewody Małopolskiego Gmina Miejska Kraków w dniu 13 października 2022r. wniosła do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego w Krakowie skargę, w której pogłębiła argumentację przemawiającą za uznaniem postępowania o rozwiązanie użytkowania wieczystego za zagadnienie wstępne. Jednakże wyrokiem z dnia 21 grudnia 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie skargę tę oddalił powołując w uzasadnieniu ugruntowane orzecznictwo przemawiające za niemożnością uznania takiego postępowania jako zagadnienia wstępnego dla postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę.

W następstwie powyższych okoliczności, pozwolenie na budowę zostało wydane (decyzja z dnia 17 marca 2023 r.), zaś Gmina Miejska Kraków wniosła odwołanie od tej decyzji w dniu 29 marca 2023 r. do Wojewody Małopolskiego, wskazując między innymi, że decyzja nie uwzględnia interesu Gminy Miejskiej Kraków jako właściciela. Wobec powyższego naruszenia przez klub celu użytkowania wieczystego, Gmina - jako właściciel - zakwestionowała prawo użytkowania wieczystego.

Podkreślenia wymaga, że w związku z powyższą sytuacją, tj. wystąpieniem Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia” o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, interes Gminy został naruszony, co stanowi podstawę roszczenia o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w postępowaniu sądowym.

Jednakże, postanowieniem z dnia 14 czerwca 2023 r. Wojewoda Małopolski stwierdził niedopuszczalność odwołania, wskazując, że Gmina Miejska Kraków nie może złożyć odwołania w sytuacji, gdy sprawę w postępowaniu administracyjnym rozpatruje Prezydent Miasta Krakowa.

Przeprowadzona przez Gminę Miejską Kraków w następstwie powyższego postanowienia analiza prawna w tym zakresie wykazała brak realnych możliwości prawnych do zmiany postanowienia Wojewody Małopolskiego z dnia 14 czerwca 2023 r. wskutek istnienia ugruntowanego orzecznictwa potwierdzającego brak podstaw do złożenia takiego odwołania, a w konsekwencji następczą nieskuteczność wniesienia skargi administracyjnej.

W odniesieniu do decyzji Nr 330/6740.1/2023 z dnia 17 marca 2023 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia” Kraków dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz dwoma garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji opadowej i sanitarnej, c.o. wraz z dwiema wymiennikownikami, wentylacji mechanicznej, elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną; wraz z zagospodarowaniem terenu: układem dróg wewnętrznych, ciągami komunikacji pieszej, miejscami postojowymi; wraz z budową instalacji na terenie: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej z retencją, energetycznych, oświetlenia terenu, na działkach nr 370/10, 370/11, 370/12 obr. 30 Podgórze, przy ul. Kobierzyńskiej i ul. Rydlówka w Krakowie oraz rozbiórka 2 budynków magazynowo-gospodarczych (i1) oraz 3 wiat (i.b.) wraz z wewnętrznymi instalacjami w terenie: elektrycznymi, wodociagowymi, kanalizacji opadowej i sanitarnej, wraz z elementami zagospodarowania terenu: murami oporowymi, betonowymi ogrodzeniami i betonowymi utwardzeniami terenu, na działkach nr 370/11, 370/12 obr. 30 Podgórze” (znak sprawy: AU-01-5.6740.1.992.2021.JKU), podtrzymuję wyjaśnienia zawarte w treści odpowiedzi na wystąpienie Pani Darii Gosek-Popiołek – Pośła na Sejm RP z dnia 10 maja 2023 r. (znak: OR-03.152.20.2023), z którą to – co wynika z akt sprawy – miała Pani okazję się zapoznać.

W kwestii wysokości budynków wyjaśniam, iż zarówno wysokość, jak i inne parametry budynków są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy – o tym jaka ma być wysokość budynku, na obszarze gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego decyduje analiza urbanistyczna poprzedzająca decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Odnosząc się zaś do liczby budynków informuję, że wspólne elementy konstrukcyjne bądź funkcjonalne powodują, iż odrębne w przestrzeni bryły stanowią jeden budynek – tj. w przypadku kilku brył posadowionych na jednym garażu podziemnym mówimy o jednym budynku wielosegmentowym w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).

Przyjmując inną optykę w celu zobrazowania sytuacji wskazuję, że jeśli projektowane obiekty są funkcjonalnie i konstrukcyjnie powiązane np. garażem podziemnym, to nie można uznać, iż każdy z planowanych obiektów stanowi odrębną, konstrukcyjną całość, tj. posiada odrębne fundamenty, dach i może funkcjonować samodzielnie. Wspólne rozwiązania konstrukcyjne nie pozwalają uznać takiej zabudowy jako odrębnych budynków w rozumieniu przepisów prawa. Zatem w omawianym przypadku, segmenty posadowione na wspólnym garażu stanowią jeden budynek wielorodzinny.

Odpowiadając na uwagi dotyczące wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz warunków zabudowy w czasie procedury sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyjaśniam, iż decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej jest ściśle związany przepisami prawa i nie może swobodnie decydować o tym, czy wydać decyzję, czy też odmówić jej wydania.

Podobnie w sytuacji wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, którą z kolei wydaje się na podstawie ustawy Prawo budowlane, organ nie ma miejsca na dowolność i ocenę danej inwestycji pod kątem jej akceptacji przez okolicznych mieszkańców. Art. 4 ww. ustawy wyraźnie wskazuje, iż każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.

Zarówno decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, jak i decyzje o pozwoleniu na budowę są decyzjami związanymi, co oznacza, że organ wydający tę decyzję nie ma tzw. luzu decyzyjnego, bowiem treść decyzji jest ściśle określona przepisami prawa, a organ administracji nie może nakładać na wnioskodawcę (inwestora) wg swojego uznania warunków, uwag i poleceń, które nie mają umocowania w konkretnych przepisach.

Przepisy prawa nie pozwalają również organowi na celowe przedłużanie postępowania administracyjnego, jak również nie znają instytucji wstrzymania postępowania administracyjnego. Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego zawiesić można jedynie toczące się postępowanie, które nie zakończyło się jeszcze wydaniem decyzji w sprawie w oparciu o przesłanki enumeratywnie wymienione w art. 97 § 1 i 98 Kodeksu postępowania administracyjnego. Prawo budowlane nie zawiera też regulacji dotyczących zawieszania postępowań w sprawie pozwolenia na budowę w sytuacji procedowania planu

zagospodarowania przestrzennego, stąd fakt sporządzania planu, nie może stanowić podstawy do zawieszania postępowań w sprawie pozwoleń na budowę.

Ponadto podkreślić należy, iż celowe przedłużanie postępowania administracyjnego (np. w sytuacji oczekiwania na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) naraża organ na zarzuty prowadzenia postępowania w sposób przewlekły, a nawet na zarzut beczynności.

Zaś w sytuacji stwierdzenia beczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania na organ może być nałożona m.in. kara grzywny. Natomiast w sytuacji wykazania przez inwestora przed sądem szkody wynikłej z przewlekłego prowadzenia postępowania lub beczynności od gminy może zostać zasądzone wielomilionowe odszkodowanie na rzecz inwestora. Zatem przekroczenie terminu 65 dni przy wydawaniu pozwoleń na budowę rodzi nie tylko konsekwencje zapłaty kary 500 złotych za każdy dzień zwłoki przy jej wydaniu, którą to karę wymierza Wojewoda Małopolski, ale może prowadzić do jednoczesnej konieczności zapłaty wysokiego odszkodowania, w sytuacji, gdy inwestor wykaże przed sądem cywilnym szkodę jaka poniósł oraz jakie korzyści utracił w związku z nie wydaniem przez organ decyzji, w sytuacji, gdy inwestor dopełnił wszystkich warunków pozwalających na wydanie decyzji.

Dodatkowo wskazuję, iż kwestia zawieszania postępowań w sytuacji sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uregulowana jest tylko w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dotyczy tylko i wyłącznie postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie bowiem z art 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy (12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego). Organ administracji architektoniczno-budowlanej w sytuacji spełnienia wyżej określonych przesłanek zawiesza postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednocześnie w odniesieniu do wskazanej przez Panią petycji pn. „Realizacja Projektu Garbarnia 2.0” informuję, iż nie była ona przedmiotem rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Krakowa w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. 2018 r. poz. 870). Warto przy zaznaczyć, iż proces „zbierania podpisów pod petycją” nie jest równoznaczny z jej wniesieniem do wskazanego w jej treści adresata.

Tytułem uzupełnienia informuję, że - jak ustalono - działki nr: 370/11 i 370/12 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze nie zostały objęte wnioskiem Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie o przeznaczenie ich na tereny zieleni, ponieważ nie zostały one uwzględnione w dokumencie pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019 – 2030”, przyjętym zarządzeniem Nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r., którego głównym celem jest określenie spójnej, planowej i długoterminowej polityki rozwoju terenów zieleni w Krakowie (dla przedmiotowych działek zostały wskazany kierunek inwestycyjny w dokumencie pn. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa”).

Pragnę również podkreślić, iż na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa na bieżąco są publikowane informacje związane ze sporządzanym planem miejscowym

obszaru „Rydlówka”, znajdujące się pod następującym adresem strony internetowej:
https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=153299.

Wyrażam przy tym nadzieję, że toczące się aktualnie przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zakończy się rozstrzygnięciem korzystnym dla Gminy Miejskiej Kraków.

Zwracam się także z prośbą o poinformowanie o treści niniejszego pisma sygnatariuszy petycji, a także wszystkich zainteresowanych przedmiotową sprawą osób.

Z poważaniem,

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Kulig
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa

Do wiadomości:

1. Wydział Planowanie Przestrzennego UMK,
2. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK,
3. Wydział Skarbu Miasta UMK,
4. Biuro ds. Dzielnic Miasta Krakowa UMK,
5. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie,
6. Wydział Kształtowania Środowiska UMK,
7. Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji UMK.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=97749.