

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 listopada 2004 r. (data wpływu do UMK 01.12.2004 r.) w sprawie listu otwartego w kwestii ochrony zabudowy Kazimierza, odnosząc się do ustalania warunków zabudowy, wydawania pozwoleń na budowę oraz związków ustaleń studium z decyzjami administracyjnymi, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad.A

1. Zespół Zadaniowy ds. rewitalizacji obszaru krakowskiego Kazimierza został powołany na podstawie Zarządzenia Nr 992/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2003r. W skład Zespołu wchodził przedstawiciel Wydziałów UMK, którym przewodniczył ówczesny Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa Pan Zbigniew Zuziak.

Głównym zadaniem, jakie postawił sobie Zespół, było przygotowanie wniosków (projektów), które miały być złożone w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) Województwa Małopolskiego na lata 2004-2006. Zespół podjął także prace zmierzające do opracowania nowego dokumentu „Kazimierz – plan X lat później” nawiązującego do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa oraz do projektu wykonanego we współpracy z Edynburgiem Berlinem w ramach programu Unii Europejskiej ESCO w latach 1993-1994 pn. „Kazimierz – plan działań”.

Do wstępnego naboru projektów, które mogłyby być współfinansowane ze środków Unii Europejskiej, zostały zgłoszone: „Kwartal św. Wawrzyńca”, Promocja marki Kazimierz, Biuro Lokalne dla aktywizacji społeczności krakowskiego Kazimierza. W oparciu o wypracowane materiały, spotkania z partnerami zewnętrznymi i konsultantami opracowano projekt programu rewitalizacji obszaru krakowskiego Kazimierza, który jednak z uwagi na wymogi formalne ZPORR Województwa Małopolskiego nie znalazł się pośród 19 projektów zgłoszonych ostatecznie do Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego Województwa Małopolskiego.

Aktualnie, rozpatrywana jest ewentualność uchylecia Zarządzenia Nr 992/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2003r. w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. rewitalizacji obszaru krakowskiego Kazimierza.

2. Wydział Architektury i Urbanistyki, rozpatruje wnioski o ustalenie warunków zabudowy w trybie obowiązujących przepisów, w tym w szczególności w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (poprzednio: ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz przepisów odrębnych.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy dla realizacji nowej inwestycji następuje na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa” w trybie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), tzn. w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów gabarytów formy

- architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
- teren ma dostęp do drogi publicznej
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Odnosząc się do podniesionej w piśmie kwestii roli „Studium waloryzacji przestrzeni publicznych dzielnicy Kazimierz” informuję, że przedmiotowe studium wykonane zostało 2003r. przez Pracownię Konserwacji Zabytków „Arkana” pod kierunkiem dr Bogusława Krasnowolskiego. Studium rozszerza i aktualizuje, opracowany ponad 10 lat temu, program rewitalizacji Kazimierza ECOS.

Podstawowym celem studium było przygotowanie, w oparciu o prowadzone badania historyczne i analizę stanu historycznego, wytycznych konserwatorskich. Studium ma charakter opracowania merytorycznego, stanowiącego podstawę działań rewaloryzacyjnych, zaś zawarte w nim wnioski, winny być traktowane jako wytyczne do programu rewaloryzacji i planu miejscowego. Studium nie jest natomiast dokumentem wywołującym skutki prawne, bowiem instrumentem takim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, zawierający przepisy gminne.

3. Wszystkie istotne zamierzenia inwestycyjne (w tym te w obrębie Kazimierza) uzyskują opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej, na etapie ustalania warunków zabudowy.

Ponadto, wszystkie prowadzone postępowania w przedmiotowym obszarze odbywają się z udziałem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków poprzez wydanie opinii wstępnych (często z uwarunkowaniami) i uzgadnianie projektów decyzji w formie postanowienia.

4. Umowa notarialna ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży budynku zobowiązywała nabywcę do rozpoczęcia remontu budynku w terminie 2 lat, a zakończenia remontu w terminie 4 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego (tj. od 08. 08. 1996 r.).

W listopadzie 1999 r. Fundacja Rodziny Nissenbaumów zwróciła się do Zarządu Miasta Krakowa z wnioskiem o przedłużenie terminów remontu budynków przy ul. Szerokiej 12, deklarując rozpoczęcie remontu w II kwartale 2000 r. Zarząd nie podjął uchwały o przedłużeniu terminów, uzależniając jej podjęcie od uzyskania przez Fundację decyzji o pozwoleniu na remont oraz rozpoczęcie remontu w terminie zgodnym z deklaracją Fundacji (tj. w II kwartale 2000 r.). Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 72/2002 z dnia 18. 12. 2002 r. wyznaczono dodatkowe terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu budynku, w ten sposób, iż termin rozpoczęcia remontu ustalono na 30. 06. 2003 r., a zakończenia na 30. 09. 2004 r.

W wyniku przeprowadzonej w dniu 08. 08. 2003r. wizji w terenie, oraz zgodnie z wpisem w dzienniku budowy, prace przy remoncie rozpoczęto w dniu 06. 06. 2003 r. Po przeprowadzeniu pierwszych prac tj. m.in. wykonaniu odkrywek fundamentów, zdjęciu zasypki sklepień, odkryto, że w budynku zachowała się pełna struktura pierwotnej budowli (stropy, belkowe, nawarstwienia tynków, i elementów stolarki okiennej i drzwiowej). Wobec

powyższego należało czasowo wstrzymać prace, celem przeprowadzenia inwentaryzacji, rozpoznania naukowego oraz przygotowania programów konserwatorskich.

AD B)

1 i 3 . Decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 30. 04. 2001 r. dla przebudowy istniejącego budynku przy ul. Szerokiej 12 w Krakowie na hotel wraz z infrastrukturą techniczną, wydana została w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 18. 05. 1998 r, która na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę była ważna i ostateczna.

Decyzja WZ i ZT została wydana na podstawie Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Zabytkowego Kazimierza i Stradomia zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/157/87 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 marca 1987 r. W przedmiotowej decyzji zawarto szczegółowe warunki architektoniczno – konserwatorskie ustalone w oparciu o opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustalenia Planu. Dopuszczono m.in. podniesienie kalenicy dachu budynku frontowego dla przeprowadzenia adaptacji poddasza na cele użytkowe z uwzględnieniem gabarytów budynku na działce nr 26/1 – ul. Szeroka 10 (3 kondygnacje). W decyzji nie określono szczegółowo ograniczenia wysokości maksymalnej wyrażonej w metrach po przebudowie dachu. Z posiadanych materiałów wynika, że projekt nie przewidywał nadbudowy elewacji frontowej, a kondygnacje adaptowanego poddasza mieściły się w kubaturze dachu. Szczegółowa analiza postępowania będzie możliwa po otrzymaniu akt przedmiotowej sprawy, które są obecnie w Wojewódzkim Sadzie Administracyjnym.

W dniu 18. 12. 2003 r. został złożony wniosek o zmianę decyzji w oparciu o art. 36a Ustawy Prawo Budowlane i zatwierdzenie projektu zamiennego. Jak wynika z wniosku oraz opisu do projektu realizacja pierwotnie zatwierdzonego projektu stała się niemożliwa ze względu na walory konserwatorskie obiektu, które nie zostały w nim uwzględnione. Przeprowadzone badania architektoniczne wykazały istnienie cennych elementów zabytkowych takich jak stropy belkowe, elementy kamieniarki, i polichromie, których konieczność zachowania uniemożliwiała realizację projektu pierwotnego. pierwotnego trakcie oględzin budynku przy ul. Szerokiej 12, które odbyły się z udziałem Miejskiego Konserwatora Zabytków ustalono, że ze względu na duże walory konserwatorskie zostanie opracowany projekt zamienny. Autor projektu zamiennego – posiadający stosowne uprawnienia – stwierdza, że opracowanie to jest wynikiem prac badawczych wykonanych przez arch. Marka Cemplę, zawiera wszelkie wytyczne konserwatorskie, nie zmienia sposobu zagospodarowania działki określonego poprzednim pozwoleniem oraz nie zmienia gabarytów budynku ani warunków określonych w WZ i ZT. Określa jedynie zmiany techniczne i funkcjonalne w stosunku do projektu pierwotnego. Należy podkreślić, że projekt zamienny został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, który dla przedmiotowej inwestycji wydał w oparciu o projekt zamienny pozwolenie konserwatorskie nr 47/04 z dnia 01. 03. 2004 r.

Pojawiający się zarzut, jakoby projekt zamienny, a także pierwotnie zatwierdzony projekt budowlany był niezgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie znajduje uzasadnienia w świetle posiadanych dokumentów. W treści decyzji WZiZT w odpowiedzi na zarzuty stron cytowana jest opinia konserwatora o niedopuszczalności nadbudowy elewacji frontowej. W tej samej decyzji w załączniku opisowym zawierającym szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania stwierdza się możliwość podniesienia kalenicy dla potrzeb adaptacji poddasza – także powołując opinię konserwatora. Brak zarazem określenia parametrów szczegółowych takich jak dopuszczalna maksymalna wysokość kalenicy czy gzymsu w metrach. W projekcie nie przewidziano nadbudowy elewacji frontowej dostosowując się do zapisów decyzji WZiZT. Projekt

zamienny – zgodnie z jego opisem i przedstawionymi rysunkami – nie zmieniał kubatury ani wysokości kalenicy, nie wprowadzał nadbudowy elewacji frontowej, zmieniał jedynie geometrię dachu /kąt nachylenia połaci/ - jak oświadcza jego autor, nie naruszał ustaleń decyzji WZiZT.

Należy dodać, że w postępowaniu o zmianę decyzji w oparciu o art. 36a Prawa budowlanego bada się przede wszystkim, czy zmieniana decyzja o pozwoleniu na budowę jest ważna i ostateczna. Badanie zgodności z decyzją WZiZT ogranicza się jedynie do sprawdzenia, czy projekt zamienny nie narusza jej podstawowych ustaleń. Na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę nie ma też podstawy prawnej do ingerencji w przedstawione rozwiązania projektowe, jeżeli są one zgodne z decyzją o warunkach zabudowy, a projekt posiada wymagane uzgodnienia i pozwolenia – tak jak w przedmiotowym przypadku – pozwolenie konserwatorskie.

W związku ze spełnieniem przez wnioskodawcę wymogów określonych przepisami ustawy Prawo budowlane – tut. Wydział w myśl art. 35 ust. 4 nie mógł odmówić wydania decyzji nr 257/04 z dnia 03. 03. 2004r. zatwierdzającej zamienny projekt budowlany i zmieniającej pozwolenie na budowę.

Nadmienić także należy, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Nr 28/1U/2000 z dnia 1. 02. 2000 przedłużającej termin ważności decyzji WZiZT z 18. 05. 1998, w dniu 11. 12. 2001 (na wniosek z dnia 26. 07. 2001r), czyli już po wydaniu pozwolenia na budowę z dnia 30. 04. 2001, utrzymanego w mocy przez Wojewodę Małopolskiego Małopolskiego dnia 18. 06. 2001r.

2. Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego „za stronę w myśl tego przepisu (art. 155 k. p. a) należy rozumieć wyłącznie inwestora, ponieważ tylko ten podmiot nabył prawa z decyzji” (wyrok NSA z dnia 21 września 1999 roku, sygn. akt II S.A./ Kr 362/99), dlatego też przy zmianie decyzji Nr 28/1U/2000 z dnia 1. 02. 2000r. zmieniającej decyzję z dnia 18.05.1998r. ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn : remont adaptacyjny wraz z przebudową budynku, przy ul. Szerokiej 12, dz. Nr 27/1 obr. 12 w zakresie terminu ważności, zażądano zgody tylko inwestora.

4. Zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę sprawdzana jest zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska i przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, badana jest kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń; a także wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, należącą do właściwej izby samorządu zawodowego. Jeżeli rozwiązania projektowe są niezgodne z ustaleniami decyzji WZiZT, organ winien odmówić wydania pozwolenia na budowę. W przedmiotowej sprawie, co wyjaśnione zostało w pkt 1 i 3, taka sytuacja nie miała miejsca.

W przypadku obszarów wpisanych do rejestru zabytków obligatoryjne jest uzyskanie pozwolenia na prowadzenie robót wydawanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Opieczetowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projekt, jest załącznikiem do pozwolenia konserwatorskiego, a następnie podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Na etapie postępowania administracyjnego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organy architektoniczno – budowlane nie mają możliwości wpływu na rozwiązania architektoniczne dotyczące obiektu, jeżeli są one zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz uzyskały akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Podkreślić należy, iż w sytuacji, gdy dane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską decydujące znaczenie

dla wydania decyzji ma stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie lub zezwolenie konserwatorskie).

5. Pod względem proceduralnym, postępowanie administracyjne w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, zostało przeprowadzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Potwierdzeniem powyższego, jest decyzja Wojewody Małopolskiego, który rozpatrując odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę, nie dopatrył się żadnych uchybień i utrzymał pozwolenie w mocy.

Brak jest przepisów, na mocy których inwestor miałby obowiązek składać oświadczenie o tym, że nie są mu znane spory z pozostałymi uczestnikami postępowania

6. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 30. 12. 2003 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zamiennego i zmiany pozwolenia na budowę doręczono wszystkim stronom postępowania ujętym w rozdzielniku pisma z dnia 30. 12. 2003 r..

Zastępcą Prezydenta
Miasta Krakowa
Kazimierz Bujakowski