



Nowe informacje w sprawie inwestycji na os. Teatralnym 19

2025-02-27

19 lutego Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzję stwierdzającą wygaśnięcie pozwolenia na budowę dla inwestycji na os. Teatralnym 19. Według Urzędu Miasta Krakowa prace budowlane na tym terenie zostały przerwane na dłużej niż trzy lata, co zgodnie z przepisami, zobowiązuje organ do wydania takiego rozstrzygnięcia. Decyzja nie jest jednak jeszcze ostateczna, więc nie zatrzymuje prac budowlanych. Inwestor może odwołać się do wojewody.

Sprawa dotycząca inwestycji na os. Teatralnym 19 toczy się od wielu lat na różnych poziomach administracji publicznej i sądowiczej. Wszystko zaczęło się od wydanego przez prezydenta Krakowa w 2007 roku pozwolenia na budowę dla zamierzenia pod nazwą: „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 tym terenie nie obowiązywał wtedy plan miejscowy.

Ze względu na przerwanie prac na okres dłuższy niż trzy lata, w 2018 roku prezydent Krakowa stwierdził wygaśnięcie decyzji pozwolenia na budowę, a następnie to rozstrzygnięcie zostało utrzymane w mocy przez organ II instancji, czyli wojewodę małopolskiego. Inwestor wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję wojewody, którą to sąd oddalił.

To jednak nie zakończyło sprawy, bo w 2022 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił wszystkie wcześniejsze orzeczenia, co oznaczało, że decyzja pozwolenia na budowę z 2007 roku została przywrócona do obiegu prawnego.

Następnie, sprawa wróciła do Urzędu Miasta Krakowa. Prezydent Krakowa ponownie prowadził postępowanie w zakresie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę z 2007 roku. Zgodnie ze wskazaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK przeprowadził postępowanie wyjaśniające, mające na celu jednoznaczne ustalenie, czy zaistniały przesłanki, o których mowa w Prawie budowlanym, zgodnie z którym decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata.

To postępowanie zakończyło się 26 kwietnia 2023 roku wydaniem decyzji o odmowie stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna. Dodatkowo, wojewoda małopolski odmówił wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę z 2007 roku. Inwestor mógł bez przeszkód budować.

Sytuacja ponownie zmieniła się w 2024 roku. Postanowieniem z 11 maja 2024 roku Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wznowił z urzędu postępowanie zakończone ostateczną decyzją z 26 kwietnia 2023 roku o odmowie stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia na budowę. Podstawę wznowienia stanowiły nowe istotne dla sprawy okoliczności i nowe dowody, które istniały w dniu



wydania decyzji, a o których organ, czyli Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, nie wiedział.

Warto podkreślić, że organ administracji publicznej, który wydał decyzję w pierwszej instancji, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli decyzja stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub w interesie strony. Po analizie całego materiału dowodowego w sprawie inwestycji na os. Teatralnym 19 stwierdzono przerwę w wykonywaniu robót budowlanych dłuższą niż trzy lata.

Zgodnie z prawem decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. Taka sytuacja, według Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, miała miejsce w tym przypadku.

W efekcie, 19 lutego tego roku została wydana decyzja uchylająca wcześniejszą decyzję o odmowie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę oraz stwierdzająca wygaśnięcie pozwolenia na budowę dla tej inwestycji. Co jednak ważne, nie jest to decyzja ostateczna, która zatrzymywałaby prace budowlane. Inwestor może teraz złożyć odwołanie do wojewody małopolskiego, a w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia, będzie mógł złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Przypomnijmy, że obecnie na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”. Teoretycznie, w przypadku gdy pozwolenie na budowę zostanie ostatecznie wyeliminowane z obrotu prawnego, inwestor, aby dokończyć rozpoczętą budowę, będzie musiał uzyskać nową decyzję i przedłożyć projekt budowlany opracowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.