



# Kraków

GS-14.6821.64.2022.JP

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"RUCZAJ-ZABORZE"

Wpł.  
dnia 2022 -09- 13

L. dz. - 2952 m

T  
PP-prośba o opinię  
Kraków, dn. 08 WRZ. 2022

do kontroli pisma  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Ruczaj-Zaborze” w Krakowie  
ul. St. Grota Roweckiego 11  
30-348 Kraków  
Ar. 415

Szanowni Państwo,

w związku z wnioskiem P4 Sp. z o.o. w Warszawie o wydanie decyzji, w oparciu o przepis art. 33 ustawy z dnia 07.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz przepis art. 124 ust. 1 i 1 b ustawy z dnia 21.08.1998 r. o gospodarce nieruchomościami, w przedmiocie ograniczenia korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9 obr. 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie urządzeń łączności publicznej tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY uprzejmie informuje.

Pismem z dnia 09.08.2022 r., uzupełnionym pismem z dnia 31.08.2022 r., Pan Andrzej Bartosiński działając w imieniu P4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wystąpił o wydanie decyzji, w oparciu o przepis art. 33 ustawy z dnia 07.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz przepis art. 124 ust. 1 i 1 b ustawy z dnia 21.08.1998 r. o gospodarce nieruchomościami, w przedmiocie ograniczenia korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 267/9 obr. 44 jedn. ewid. Kraków-Podgórze poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie urządzeń łączności publicznej, tj. 2 antenowych konstrukcji wsporczych oznaczonych jako AKW 1 i AKW 2; 4 anten sektorowych; 3 anten radioliniowych, urządzeń sterujących i nadawczo-odbiorczych; wsporników i elementów montażowych; instalacji zasilającej urządzenia stacji tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY mającą na celu zapewnienie zasięgu, ciągłości i wysokiej jakości sygnału telefonii komórkowej oraz internetu LTE oferowanego przez w/w spółkę swoim użytkownikom w Krakowie na obszarze wokół budynku i w samym budynku przy ul. Jagodowej 17, przy zachowaniu następujących parametrów:

- łączna powierzchnia zajęcia urządzeń tworzących stację bazową telefonii komórkowej PLAY - 23 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia antenowej konstrukcji wsporczej (AKW 1) - 4 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia antenowej konstrukcji wsporczej (AKW 2) - 4 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia urządzeń sterujących - 3,50 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia drogi kablowej - 2,50 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia pasa dostępowego o szerokości 0,5 m - 9 m<sup>2</sup>,
- o przebiegu zakreślonym na przedłożonej do wniosku mapie.

Urząd Miasta Krakowa

WYDZIAŁ SKARBU MIASTA

Referat Wywłaszczeń i Odszkodowań za Przejęte Nieruchomości

tel. +48 12 616 98 93, +48 12 616 99 12, +48 12 616 98 92, +48 12 616 98 94

gs.umk@um.krakow.pl

31-523 Kraków, ul. Kasprowicza 29

www.krakow.pl



Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.05.2010 r. o *wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 884) - dalej u.w.r.u.s.t.:

- Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne, oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 33 ust. 1);
- Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie (art. 33 ust. 3);
- Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 3, nie zostanie zawarta umowa, stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 33 ust. 7).
- W przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 46 ust. 3);
- Nie wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, budowa infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących takiej infrastruktury (art. 47);
- Infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu oznaczają kanalizację kablową, linię kablową podziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związane z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 (art. 2 ust. 1 pkt 4).

Natomiast zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) - dalej: u.g.n.:

- Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem

Urząd Miasta Krakowa

WYDZIAŁ SKARBU MIASTA

Referat Wywłaszczeń i Odszkodowań za Przejęte Nieruchomości

tel. +48 12 616 98 93, +48 12 616 99 12, +48 12 616 98 92, +48 12 616 98 94

gs.umk@um.krakow.pl

31-523 Kraków, ul. Kasprzycza 29

www.krakow.pl



miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 124 ust. 1);

- W zakresie urzędzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana (art. 124 ust. 1b);

- Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań (art. 124 ust. 3);

- Ilekroć w ustawie jest mowa o staroście należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu (art. 4 pkt 9b<sup>1</sup>).

Z analizy art. 124 ust. 1 i ust. 1b u.g.n. w zw. z art. 33 ust. 1 i 7 u.w.r.u.s.t. wynika, że wydanie na ich podstawie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości jest możliwe, jeżeli m.in.:

- Wnioskodawca (co do zasady - przedsiębiorca telekomunikacyjny o statusie operatora) wystąpił do właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym z ofertą zawarcia umowy najmu określającej warunki umieszczenia na nieruchomości obiektów i urzędzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości i w ciągu 30 dni od w/w wystąpienia nie doszło do zawarcia w/w umowy;

- Umieszczenie obiektów i urzędzeń infrastruktury telekomunikacyjnej nie uniemożliwia racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości;

- Wnioskodawca przeprowadził rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w celu uzyskania zgody na umieszczenie na nieruchomości w/w obiektów i urzędzeń i takiej zgody nie uzyskał.

Jak ustalono przedmiotowa działka stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie i właścicieli wyodrębnionych lokali.

We wniosku z dnia 09.08.2022 r. wskazano, że Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie były dwukrotnie składane propozycje najmu części budynku m.in. przy ul. Jagodowej 17, co do których propozycji Wnioskodawca otrzymał odmowę.

W piśmie z dnia 08.06.2022 r. Spółdzielnia poinformowała, że mieszkańcy budynków przy ul. Jagodowej 11, 13, 15, 17, 19 w Krakowie wypowiedzieli się w ankiecie negatywnie w sprawie montażu instalacji bazowej sieci Play na dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie.

Urząd Miasta Krakowa

WYDZIAŁ SKARBU MIASTA

Referat Wywłaszczeń i Odszkodowań za Przejęte Nieruchomości

tel. +48 12 616 98 93, +48 12 616 99 12, +48 12 616 98 92, +48 12 616 98 94

gs.umk@um.krakow.pl

31-523 Kraków, ul. Kasprowicza 29

www.krakow.pl



Zdaniem Wnioskodawcy planowana inwestycja obejmując budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, gdyż planowane instalacje będą miały wysokość poniżej 3 m.

W myśl przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 poz. 1208) – dalej u.s.m.:

- W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 (art. 27 ust. 1);
- Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio (art. 27 ust. 2);
- Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy (art. 27 ust. 3).

Natomiast w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 poz. 1048) – dalej u.w.l.:

- Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust.1);
- Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust.2);
- Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust.1);
- Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2);
- O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3).

W związku z powyższym zwracam się z prośbą o nadesłanie informacji, czy Spółdzielnia:

- posiada status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego lub stara się o jego uzyskanie;
- informacji, czy zgodnie z wolą współwłaścicieli działki nr 267/9 obr. 44 jedn. ewid. Kraków- Podgórze najem części budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie lub wyrażanie zgody w ich imieniu na inwestycje osób trzecich na w/w budynku stanowi czynność zwykłego zarządu, czy czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu;
- informacji, czy sprawa najmu części dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie na rzecz P4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lub wyrażenia zgody współwłaścicieli w/w działki na realizację

Urząd Miasta Krakowa

WYDZIAŁ SKARBU MIASTA

Referat Wywłaszczeń i Odszkodowań za Przejęte Nieruchomości

tel. +48 12 616 98 93, +48 12 616 99 12, +48 12 616 98 92, +48 12 616 98 94

gs.umk@um.krakow.pl

31-523 Kraków, ul. Kasprowicz 29

www.krakow.pl



przedmiotowej inwestycji na dachu w/w budynku była przedmiotem głosowania i uchwały współwłaścicieli w trybie art. 22 ust. 2 w/w ustawy o własności lokali;

- jest upoważniona do zawierania umów najmu części dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali w w/w budynku lub do wyrażania w ich imieniu w/w zgody na inwestycje osób trzecich na dachu przedmiotowego budynku;
- posiada umocowanie do reprezentowania współwłaścicieli w/w działki w postępowaniach administracyjnych dot. przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto proszę o przesłanie stanowiska dot. możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji na dachu budynku przy ul. Jagodowej 17 w Krakowie i wyjaśnienie czy wskazana inwestycja uniemożliwi racjonalne korzystanie z nieruchomości, w szczególności doprowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Aktualnie informacje i dokumenty można doręczyć pocztą (na adres: Urząd Miasta Krakowa Wydział Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków) lub złożyć poprzez wrzucenia koperty do pojemnika umieszczonego w pobliżu wejścia do siedziby tut. Wydziału w godzinach od 07.40 do 15.15 – do sprawy Nr GS-14.6821.64.2022.JP w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego pisma.

Sprawę prowadzi główny specjalista Pan Jacek Piechociński - tel. 12 616 9892.

Z wyrazami szacunku

KIEROWNIK REFERATU

*Urzuła Król*  
Urzuła Król

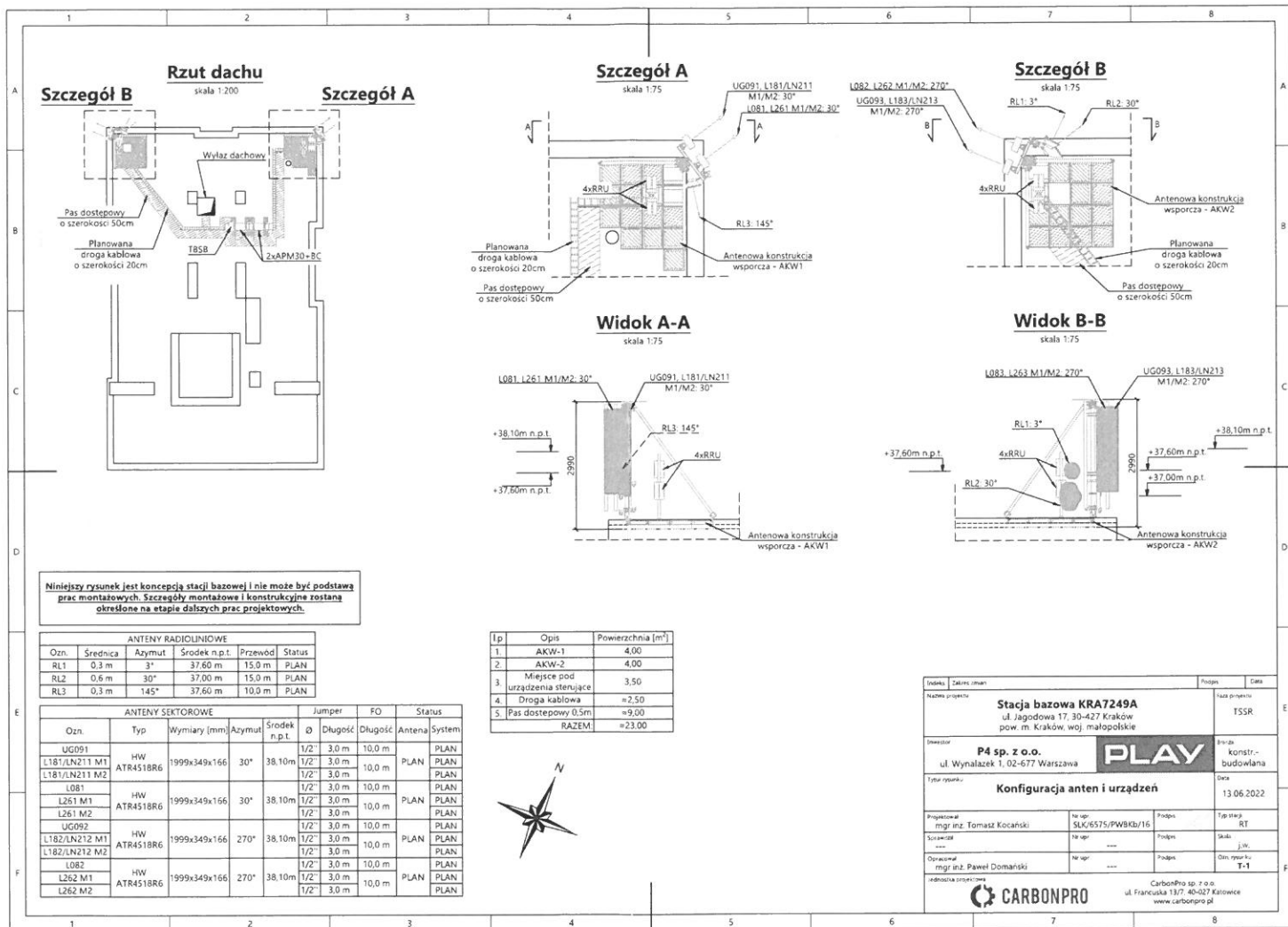
Otrzymują:

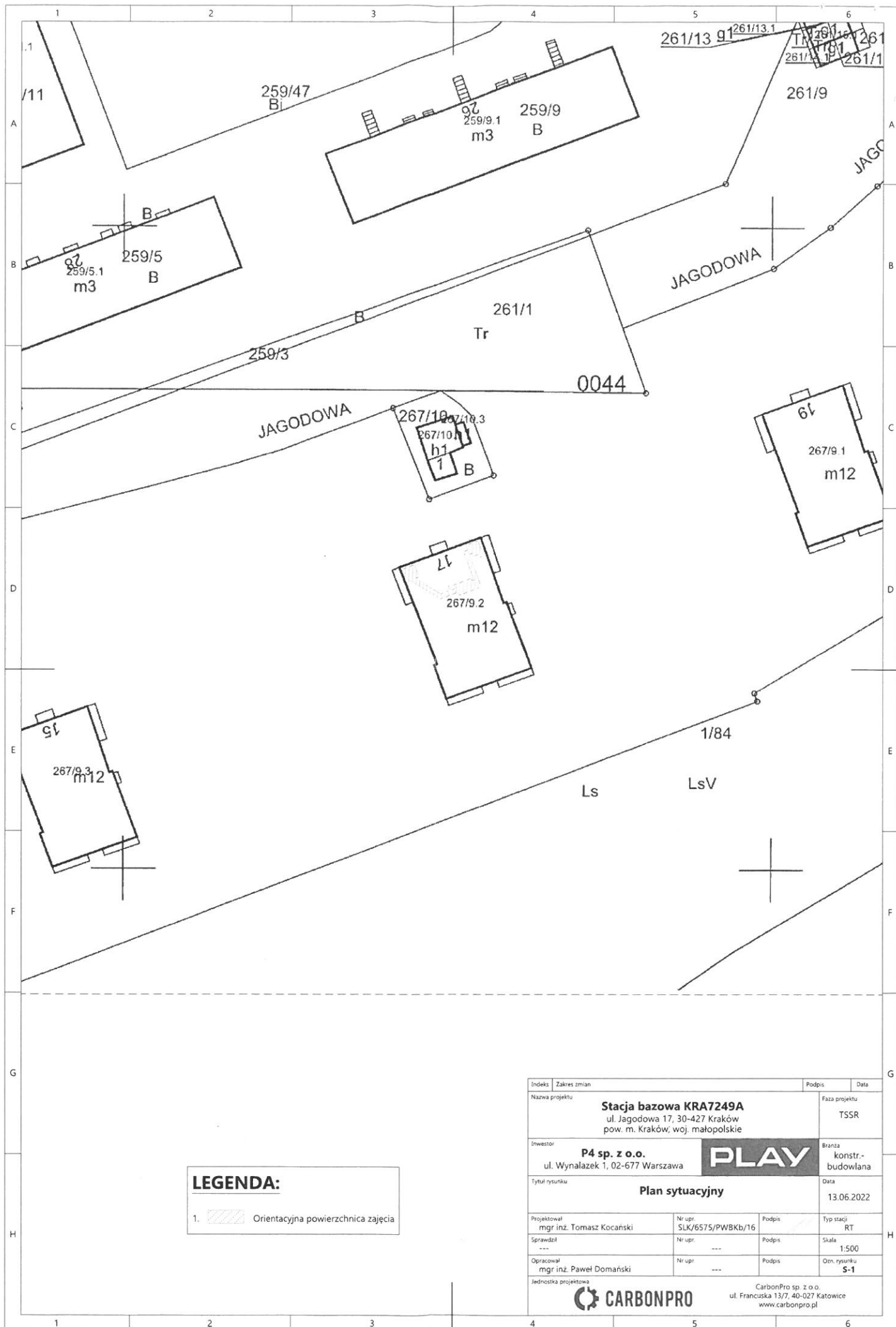
1. Adresat + kopia mapy z przebiegiem inwestycji
2. a/a

Urząd Miasta Krakowa  
WYDZIAŁ SKARBU MIASTA  
Referat Wywłaszczeń i Odszkodowań za Przejęte Nieruchomości  
tel. +48 12 616 98 93, +48 12 616 99 12, +48 12 616 98 92, +48 12 616 98 94  
gs.umk@um.krakow.pl  
31-523 Kraków, ul. Kasprowicza 29  
www.krakow.pl









| Indeks                                                                                                                | Zakres zmian                 | Podpis                                                                          | Data                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Nazwa projektu<br><b>Stacja bazowa KRA7249A</b><br>ul. Jagodowa 17, 30-427 Kraków<br>pow. m. Kraków, woj. małopolskie |                              | Faza projektu<br>TSSR                                                           |                     |
| Inwestor<br><b>P4 sp. z o.o.</b><br>ul. Wynalazek 1, 02-677 Warszawa                                                  |                              | Branża<br>konstr.-<br>budowlana                                                 |                     |
| Tytuł rysunku<br><b>Plan sytuacyjny</b>                                                                               |                              | Data<br>13.06.2022                                                              |                     |
| Projektował<br>mgr inż. Tomasz Kocański                                                                               | Nr upr.<br>SLK/6575/PWBKb/16 | Podpis                                                                          | Typ stacji<br>RT    |
| Sprawdził<br>---                                                                                                      | Nr upr.<br>---               | Podpis                                                                          | Skala<br>1:500      |
| Opracował<br>mgr inż. Paweł Domański                                                                                  | Nr upr.<br>---               | Podpis                                                                          | Ozn. rysunku<br>S-1 |
| Jednostka projektowa<br><b>CARBONPRO</b>                                                                              |                              | CarbonPro sp. z o.o.<br>ul. Francuska 13/7, 40-027 Katowice<br>www.carbonpro.pl |                     |