



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-271/VII/07

Kraków,

30.03.2007

**Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa**

W uzupełnieniu odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej zabudowy nadbrzeża rzeki Wilgi w rejonie os. Cegielniana, zgłoszoną na VII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 lutego 2007 r., uprzejmie informuję:

Decyzją Nr AU-2/7331/2510/04 z dnia 21 grudnia 2004 r. zostały ustalone warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Zespół budynków mieszkalnych i Dom Pielgrzyma z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowany przy ul. Do Wilgi w Krakowie na działkach nr 286/3, 287/10, 330/1, 287/11, 287/8, 329, 326/7 obr. 32 Podgórze” (sygnatura sprawy: AU-02-3-AMA.7331-1340/03). Decyzja ta została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr AU-2/7331/540/05 z dnia 24 lutego 2005 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3-AMA.7335-14/05).

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzje pozwoleń na budowę dla następujących etapów:

1. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych Etap IA – budynki A, B” – ul. Cegielniana/ul. Do Wilgi, Kraków – Podgórze; decyzja Nr 1863/05 z dnia 9 listopada 2005 r. (sygn. sprawy: AU-01-2-EDS.73531-745/05)
2. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych – Etap IB, IC – budynki C, D” – ul. Cegielniana/ul. Do Wilgi, Kraków – Podgórze; decyzja Nr 931/06 z dnia 25 maja 2006 r. (sygn. sprawy: AU-01-2-EDS.73531-612/06).

Pismem z dnia 5 marca 2007 r. (znak: GO-09.JT.7637-3/07) Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK poinformował, że projekt budowlany zabudowy mieszkaniowej (wraz z inwentaryzacją, gospodarką istniejącą zielenią i projektem nowych nasadzeń) realizowanej w rejonie rzeki Wilgi, przedłożony przez inwestora w celu wydania zezwolenia na usunięcie kolidujących drzew i krzewów, nie wkracza w teren wzdłuż rzeki Wilgi, przeznaczony pod park rzeczny. Pas szerokości 30 m. zarezerwowany pod park, został zachowany bez sytuowania na nim obiektów kubaturowych (z wyjątkiem niewielkiego odstępu – 3 m dla budynku A, etap IA), natomiast na jego części będą realizowane obiekty małej architektury, elementy zieleni oraz częściowo ciąg pieszo-jezdny i ścieżki spacerowe, jako zagospodarowanie terenu w otoczeniu realizowanej zabudowy. Według przedłożonego projektu będą one stanowić w przyszłości fragment ogólnodostępnego parku rzeczno-

W przedłożonej dokumentacji od strony ul. Cegielnianej zaprojektowanie drogi dojazdowej do 2 budynków etapu II ww. zabudowy mieszkaniowej w odległości 30 m od krawędzi brzegu rzeki Wilgi nie było możliwe z uwagi na uwarunkowania własnościowe (tylko wąski pas działki jest własnością inwestora). W związku z powyższym Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK zalecił wykonanie tego odcinka drogi jako nawierzchni przepuszczalnej z elementami trawnika.

Dla I etapu inwestycji zostały wydane następujące zezwolenia na usunięcie kolidujących drzew i krzewów:

- nr GO-09.JT.7635-1101/05 z dnia 17 stycznia 2006 r. (usunięcie 1 szt. drzewa i 4 m² krzewów bez naliczania opłat),
- nr GO-09.JT.7637-76-1/05 z dnia 17 stycznia 2006 r. (usunięcie 3 szt. drzew z naliczeniem opłaty w kwocie 11 240,15 zł),
- nr GO-09.JT.7637-76-2/05 z dnia 17 stycznia 2006 r. (usunięcie 8 szt. drzew pod warunkiem posadzenia w zamian innych egzemplarzy, z odroczeniem naliczonej opłaty na 3 lata),
- nr GO-09.JT.7637-76-3/05 z dnia 17 stycznia 2006 r. (usunięcie 6 szt. drzew pod warunkiem przesadzenia, z odroczeniem naliczonej opłaty na 3 lata),
- nr GO-09.ES.7637-4-1/06 z dnia 17 lutego 2006 r. (usunięcie 3 szt. drzew z naliczeniem opłaty w kwocie 26 660,66 zł),
- nr GO-09.ES.7637-4-2/06 z dnia 17 lutego 2006 r. (usunięcie 2 szt. drzew pod warunkiem ich przesadzenia, z odroczeniem naliczonej opłaty na 3 lata),
- nr GO-09.JT.7635-665/06 z dnia 4 lipca 2006 r. (usunięcie 300 m² krzewów bez naliczenia opłat),
- nr GO-09.JT.7637-38-1/06 z dnia 4 lipca 2006 r. (usunięcie 1 szt. drzewa z naliczeniem opłaty w kwocie 21 205,84 zł),
- nr GO-09.JT.7637-38-2/06 z dnia 4 lipca 2006 r. (usunięcie pod warunkiem przesadzenia 1 szt. drzewa z naliczeniem opłaty, odroczonej na 3 lata).

Ponadto inwestor winien zrealizować w terenie przedłożony projekt zieleni równocześnie z oddaniem inwestycji do użytku.

Informuję uprzejmie, że w związku z realizacją zespołu budynków mieszkalnych w rejonie ul. Cegielniana/Do Wilgi:

1. W dniu 5 stycznia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzję Nr 31/06 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Sieć wodociągowa, instalacje i przyłącza wod.-kan., sieć kanalizacji ogólnospławnej i przełożenie kanału ogólnospławnego dla etapu IA – budynki A i B zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych” – ul. Do Wilgi/ul. Cegielniana (sygnatura sprawy: AU-01-2-EDS.73531-779/06).
Decyzja została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr 535/158/06 z dnia 28 czerwca 2006 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2.EDS.73535-103/06).
2. W dniu 8 grudnia 2006 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał decyzję Nr AU-2/7331/3285/06 ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa drogi dojazdowej do drugiego etapu projektowanego zespołu mieszkaniowego przy ul. Cegielnianej, ul. Do Wilgi w Krakowie, obejmującej działki nr 287/8, 287/9, 403/2, 326/7 obr. 32 Podgórze” (sygnatura sprawy: AU-02-4.KKC.7331-2272/05).

W związku z wniesionym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Cegielniana” odwołaniem od powyższej decyzji, aktualnie sprawa rozpatrywana jest przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie.

3. W dniu 13 lutego 2007 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynków E, F, G, H wraz z instalacjami wewnętrznymi i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną – etap II – Zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Cegielnianej/Do Wilgi” (sygnatura sprawy: AU-01-2-EDS.73531-225/07).
Dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, usytuowanego na działce nr 287/8 obr. 32 Podgórze, zostało również wydane uzgodnienie w zakresie ochrony środowiska pod kątem zieleni dla etapu II – postanowieniem z dnia 15 grudnia 2006 r. (znak: GO-09.JT.7632-154/06).

W dniu 19 lutego 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał ponadto decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działce nr 287/8 obr. 32 Podgórze wraz z dojazdami i infrastrukturą techniczną na działkach nr 403/2, 287/9, 326/7, 329, 286/3 obr. 32 Podgórze przy ul. Cegielnianej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.MGM.7331-2933/05). Wniosek rozpatrywany był zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), obowiązującej od dnia 11 lipca 2003 r., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, więc postępowanie przeprowadzono na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji braku planu podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy są przepisy art. 61 ww. ustawy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy.¹

¹ Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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 oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Powyższa ustawa nakłada również obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień i opinii z organami administracji publicznej i instytucjami oraz przeprowadzenie w określonym obszarze analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego architektów lub urbanistów.

W toku postępowania administracyjnego uzyskano wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia, w tym m.in. opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 2 czerwca 2006 r. (znak: GO-09.JT.7624-1/1/06) dotyczącą ochrony zieleni, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii, ochrony powietrza i ochrony przed hałasem. Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że planowane przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Warunki zabudowy zostały sporządzone przez uprawnionego urbanistę, wpisanego na listę izby samorządu zawodowego architektów, z uwzględnieniem parametrów nawiązujących do otaczającej teren inwestycji istniejącej zabudowy oraz uzyskanych w toku postępowania opinii i uzgodnień.

Organ administracji właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie, w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Jednak uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, tj.:

- 1) zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- 2) zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
- 4) wykonania - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenia projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem. o którym mowa w art. 12 ust. 7.

- 5) złożenia wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) złożenia oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Park „Wilga - Rydlówka” o powierzchni 25,9 ha, obejmujący m. in. teren położony nad rzeką Wilgą w okolicy osiedla Cegielniana, znajduje się od 1998 r. *na Liście rankingowej inwestycji miejskich z zakresu zieleni*, wprowadzonej uchwałą Nr 1244/98 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 1 października 1998 r. Teren ten, w niezmienionym zakresie przestrzennym, został utrzymany na liście rankingowej weryfikowanej w roku 2005, przy czym według opinii Nr 174/2006 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 23 stycznia 2006 r. ranking parków powinien być traktowany jako lista terenów wskazanych do ustanowienia parków rzecznych i miejskich, a nie jako ustalenie ścisłej kolejności ich realizacji.

Granice parków rzecznych, w tym planowanego parku „Wilga - Rydlówka”, zostały określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*. Brak obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogranicza stosowanie mechanizmów przeciwdziałających presji inwestycyjnej na terenach, które nie są własnością Gminy Miejskiej Kraków. Ochrona tych terenów przed zabudową odbywać się może jedynie na podstawie przepisów szczególnych, wynikających przede wszystkim z treści § 117 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm).

Ochrona dolin rzecznych (wraz z przyległymi zadrzewieniami i terenami zieleni otwartej) ma zapewnić utrzymanie korytarzy ekologicznych (tras migracji), co wynika z art. 117 ustawy o ochronie przyrody oraz art. 11 ustawy z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie (Dz. U. Nr 127, poz. 1066 z późn. zm.). Tereny takie podlegają także ochronie jako ostoja i siedlisko chronionych gatunków w rozumieniu art. 5 pkt 12 i pkt 18 ustawy o ochronie przyrody. Zachowanie i ochronę ostoi i siedlisk nakazują rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764) oraz z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765).

Przytoczone powyżej uregulowania są zgodne z zasadami i celami ochrony przyrody określonymi w art. 2 i art. 3 ustawy o ochronie przyrody. Do ich przestrzegania i zapewnienia warunków prawnych i organizacyjnych organy administracyjne zobowiązane są na mocy art. 4 tej ustawy.

Inną formę ochrony stanowi Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego (przyjęty uchwałą Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r.), który w zakresie ochrony przyrody i bioróżnorodności obejmuje m.in. ochronę rzek i innych cieków z ich otoczeniem oraz innych ciągów obszarowych mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, w tym jako korytarze ekologiczne.

W załączeniu przekazuję w formie tabelarycznej informacje o wydanych przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK decyzjach odmownych i pozytywnych dotyczących ustalenia warunków zabudowy i pozwoleń na budowę dla inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie rzeki Wilgi (w rejonie ulic Borsuczej, Kusocińskiego, Do Wilgi) oraz informacje o aktualnie prowadzonych postępowaniach w tym rejonie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a