



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-307/VII/07

Kraków,

21 MAR 2007

**Pani
Marta Patena
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie inwestycji przy ulicach Korzeniowskiego i Borowego, zgłoszoną na VII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 lutego 2007 r., uprzejmie informuję:

Po rozpatrzeniu wniosku „Echo Investment” S.A. w dniu 12 kwietnia 2005 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK wydana została decyzja Nr AU-2/7331/989/2005 ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działkach nr 91/9, 91/10, 93/4, 93/5, 94/1, 94/2 obr. 11 Krowodrza, z drogą dojazdową na części działki nr 43/5, dz. nr 44/2, 44/4, 43/2, 579 obr. 11 Krowodrza przy ulicach Korzeniowskiego i Borowego w Krakowie” oraz umorzone zostało postępowanie w sprawie ustalenia zasad podziału działki nr 43/5 obr. 11 Krowodrza przy ul. Borowego (sygnatura sprawy: AU-02-3-ESI.7331-2277/03). Prawidłowość wydanej decyzji potwierdził organ II instancji, tj. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, które po rozpatrzeniu odwołania stron postępowania, tj. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], decyzją z dnia 18 lipca 2005 r. (znak: Kol. Odw. 1556/05/A/3081/D) utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję WZ.

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, póź. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa nakłada 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. Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego architektów lub urbanistów.

W toku postępowania administracyjnego uzyskano wymagane prawem opinie i uzgodnienia, w tym m.in.:

- opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK w zakresie komunikacji z dnia 6 września 2004 r. (znak: GO-06.7020/2820/04),
- opinię Zarządu Gospodarki Komunalnej z dnia 7 października 2004 r. (znak: ZGK/8748/TIP/7813-U/04) oraz postanowienie ZGK w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z dnia 2 lutego 2005 r. (znak: ZGK/S/1587/05/SU/933).

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedsięwzięcie, zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy, spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy oraz wymogi Rozporządzenia 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, póź. 1588). W oparciu o wyniki analizy oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały ustalone warunki zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/989/2005 z dnia 12 kwietnia 2005 r., Wydział Architektury i Urbanistyki UMK określił (na podstawie ww. opinii i uzgodnienia) m.in. następujące warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- przedmiotowy teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowią ulice Korzeniowskiego i Borowego,
- obsługa komunikacyjna planowanego zespołu budynków wielorodzinnych od ul. Borowego poprzez drogę dojazdową wydzieloną na części działki nr 43/5 oraz działkach nr 44/2, 44/4, 43/2,
- trasy mediów przechodzące przez pas drogowy ul. Borowego celem zasilania przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić w Zarządzie Gospodarki Komunalnej,
- zjazd z ul. Borowego wymaga opracowania projektu budowlanego i uzgodnienia w Zarządzie Gospodarki Komunalnej,
- projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- zjazd oraz media lokalizowane w pasie drogowym ul. Borowego wymagają uzyskania zgody na wejście w teren w Zarządzie Gospodarki Komunalnej,
- zgodnie z ustawą o drogach publicznych inwestor we własnym zakresie i na własny koszt zrealizuje ww. drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do drogi publicznej.

Przed rozpoczęciem realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej inwestor winien uzyskać zgodę na korzystanie z przejazdu sprzętu ciężkiego od zarządcy ul. Borowego, tj. Krakowskiego Zarządu Komunalnego.

Wnoszący odwołanie od decyzji Nr AU-2/7331/989/2005 z dnia 12 kwietnia 2005 r. sformułowali m.in. te zastrzeżenia, które Pani Radna przedkłada w interpelacji, tj.:

- planowany dojazd do inwestycji od ul. Borowego przez wydzielone działki 44/2 i 44/4 jest zlokalizowany bezpośrednio przy ogrodzeniu posesji [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] i 4 m od domu, co spowoduje wzrost natężenia ruchu samochodowego, spalin i poziomu hałasu,
- ulica Borowego nie spełnia wymogów drogi dojazdowej, bowiem jest zbyt wąska (4,5 m) i jest przeciążona ruchem kołowym,
- z powodu przeciążenia istniejącej sieci kanalizacyjnej nie jest możliwe podłączenie realizowanej inwestycji do już istniejącej sieci.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w uzasadnieniu swojej decyzji z dnia 18 lipca 2005 r. (znak: Kol. Odw. 1556/05/A/3081/D) wskazało m.in., cyt.:

„*Odnosnie do zarzutów* [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] *opisanych w pkt. 4 i 5 na s. 3 niniejszej decyzji Kolegium wyjaśnia, że kwestia dojazdu do obszaru przedmiotowej inwestycji została pozytywnie zaopiniowana przez zarządcą drogi. Natomiast odnośnie do obaw związanych z negatywnym wpływem lokalizacji dojazdu w pobliżu działki Odwołujących się Kolegium pragnie przypomnieć, iż na etapie realizacji zjazdu musi on być zgodny z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, póź. 430). W świetle wspomnianego rozporządzenia warunki techniczne, o których mowa w ust. 1 przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów odrębnych, a także ustaleń Polskich Norm zapewniają w szczególności: ochronę środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb. Tak więc zapewnienie ochrony przed nadmiernym hałasem oraz zanieczyszczeniami środowiska będzie realizowane na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę.*

Wprawdzie wykracza poza zakres przedmiotowej sprawy, to czy ul. Borowego spełnia wymogi drogi dojazdowej, jednak z uwagi na podniesienie tej kwestii w odwołaniu tut. Kolegium pragnie wyjaśnić, iż w świetle § 7 ust. 2 wspomnianego rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej możliwe są odstępstwa od zasad określonych w ust. 1 tego przepisu.

Z akt sprawy wynika, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. Borowego i ul. Korzeniowskiego, przy czym obsługę komunikacyjną zapewnić ma ul. Borowego. A zatem spełniony jest warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odwołujący się podnoszą, że z powodu przeciążenia istniejącej sieci kanalizacyjnej nie jest możliwe podłączenie realizowanej inwestycji do już istniejącej sieci. W tej kwestii Kolegium pragnie wyjaśnić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, ma być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. W świetle art. 61 ust. 5 uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. O możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej powinien wypowiedzieć się dysponent sieci MPWiK S.A., co też uczynił w piśmie z dnia 13 stycznia 2005 r. W piśmie tym wskazano, że istnieje możliwość przyłączenia do istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej, przy czym realizacja tego przedsięwzięcia wymagać może rozbudowy tej sieci. Taki też warunek został zawarty w załączniku Nr 1 pkt. 4 lit. a przedmiotowej decyzji.”

Informuję uprzejmie, że wniosek o ustalenie warunków zabudowy zawierał wymagane przepisami prawa zapewnienia obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, w tym możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków, w oparciu o które zostały określone warunki obsługi inwestycji w decyzji WZ. Określając warunki w zakresie infrastruktury technicznej wskazano również, że cyt. „W planowanym zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej infrastruktury technicznej.

Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać odrębną decyzję na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją”.

Ponadto w załączniku Nr 1 do decyzji Nr AU-2/7331/989/2005 z dnia 12 kwietnia 2005 r. w pkt. 5 wskazano, że realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Na wniosek „Echo Investment” S.A. w dniu 22 grudnia 2006 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działkach nr 91/9, 91/10, 93/4, 93/5, 94/1 oraz działkach nr 94/4, 94/5 powstałych z podziału działki nr 94/2 obr. 11 Krowodrza wraz z drogą dojazdową na części działek nr 43/5, 44/4, 43/2, 579 obr. 11 Krowodrza przy ul. Korzeniowskiego i ul. Borowego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-3.BWM.73531-1946/06). Po sprawdzeniu złożonej dokumentacji stwierdzono braki. Postanowieniem z dnia 6 marca 2007 r. nałożono na inwestora („Echo Investment” S.A.) obowiązek przedłożenia potwierdzenia spełnienia warunku określonego w pkt. 4 decyzji o warunkach zabudowy Nr AU-2/7331/989/2005 z dnia 12 kwietnia 2005 r., cyt. „Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać odrębną decyzję na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją”, tj. przedłożenia odpowiedniej decyzji.

Po rozpatrzeniu wniosku firmy „Echo Investment” S.A. w dniu 29 sierpnia 2006 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK wydana została decyzja Nr AU-2/733 1/2201/2006 ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa drogi dojazdowej do zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (objętego decyzją o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/989/2005) na działkach nr 94/4 i 94/5 obr. 11 Krowodrza i działce nr 560/3 obr. jw. w zakresie zjazdu przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.KKŚ.73 31-48/06).

W toku prowadzonego postępowania uzyskano m.in. opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 10 kwietnia 2006 r. (znak: GO-06.7020/1122/06) w zakresie komunikacji, w której wskazano:

- opinia pozytywna do lokalizacji zjazdu z ulicy Korzeniowskiego w związku z drogą dojazdową projektowaną na działce nr 94/5 obr. 11,
- projekt budowlany zjazdu należy uzgodnić w Zarządzie Gospodarki Komunalnej,
- użytkowanie terenu projektowanej drogi wewnętrznej na odcinku od projektowanego zjazdu z ulicy Korzeniowskiego do działki nr 94/4 obr. 11 należy uzgodnić z zarządcą lub właścicielem.

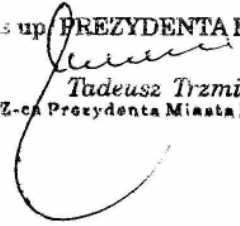
Ponadto Zarząd Gospodarki Komunalnej uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego ul. Korzeniowskiego, stanowiącej drogę gminną w zarządzie tej jednostki, postanowieniem z dnia 7 lipca 2006 r. (znak: ZGK/S/13876/06/SU-15045/10398) z następującymi warunkami:

- włączenie drogi dojazdowej na działkach nr 94/5 i 94/4 obr. 11 Krowodrza do ul. Korzeniowskiego poprzez zjazd bramowy,

- budowa zjazdu z ul. Korzeniowskiego na działkę, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja wymaga opracowania projektu budowlanego i uzgodnienia go w Zarządzie Gospodarki Komunalnej,
- projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.),
- wody opadowe z odcinka drogi dojazdowej po działce nr 94/4 i 94/5 należy zagospodarować na działce inwestora.

Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna z dniem 21 września 2006 r.

Działki nr 44/2 i 44/4 obr. 11 Krowodrza przy ul. Borowego (położone w sąsiedztwie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 43/5, będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej - Oddział w Krakowie) stanowią własność osoby fizycznej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

 Tadeusz Trzmiel
 Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

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