



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1295.2016

Kraków, 19 LUT. 2016

**Pan
Krzysztof Durek
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy galerii handlowej przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2016 r., uprzejmie informuję:

Decyzją Nr 46/04 z dnia 16 stycznia 2004 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „*Regionalne Centrum Handlowe Olsza Mall – obiekt kubaturowy (z garażami w kondygnacji podziemnej oraz na dachu, pompownią, wymiennikownią, stacją trafo I i II) z wewn. instalacją wod.-kan.-elektryczną, c.o. wraz z infrastrukturą techniczną (przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, przyłączem energetycznym 15 KV wraz z przebudową części linii istniejącej, drogą przeciwpożarową, wjazdem z ul. Dobrego Pasterza wraz z przebudową części oświetlenia ulicznego, wjazdami i wyjazdami na drogi wewnętrzne SUPER KRAK), przy ul. Dobrego Pasterza - ul. Okulickiego w Krakowie na działce nr 1/8, 3/6, 3/7, 4/5, 22, 43 obr. 6*” (sygnatura sprawy: AB-01-2-IV.73531-03060-362/02).

Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na rzecz nowego inwestora następującymi decyzjami:

- 1) decyzją Nr 535/204/08 z dnia 16 września 2008 r. (znak: AU-01-3-JBA.73535-193/08) - sprostowaną postanowieniem z dnia 26 września 2008 r. (znak jw.);
- 2) decyzją Nr 291/5/2014 z dnia 22 września 2014 r. (znak: AU-01-3.6740.5.288.2014.EKO).

Następnie decyzją Nr 408/2015 z dnia 20 lutego 2015 r. zmieniono decyzję pozwolenia na budowę Nr 46/04 i zatwierdzono projekt budowlany zamienny (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.1.1940.2014.EKO), która dalej została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją Nr 178/5/2015 z dnia 3 czerwca 2015 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.5.188.2015.DSZ).

Zgodnie z wyjaśnieniami inwestora oraz dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy dotyczącej zmiany pozwolenia na budowę, dojazd do inwestycji z ulicy Dobrego Pasterza został zatwierdzony decyzją pozwolenia na budowę Nr 46/04 na podstawie oświadczenia o warunkach przyłączenia do dróg lądowych wydanego przez ówczesny Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK, a następnie zrealizowany i odebrany protokołem odbioru technicznego z dnia 13 lipca 2011 r. przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

Cały teren centrum biznesowego znajdującego się pomiędzy ulicami Bora Komorowskiego a Dobrego Pasterza posiada sieć dróg wewnętrznych obsługujących wszystkie obiekty. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego Kraków („Krokus”), „Multikina”, stacji paliw i „Aquadarku”.

W piśmie z dnia 31 grudnia 2014 r. (znak: ZIKiT/S/117763/14/IW/379) ZIKiT w Krakowie potwierdził możliwość obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji wraz z planowanymi zmianami poprzez poniżej opisany układ dróg wewnętrznych:

- od strony północnej poprzez istniejący zjazd publiczny z ul. Dobrego Pasterza na istniejącą drogę wewnętrzną (działka nr 3/4 - pomiędzy istniejącym budynkiem „Aquapark” a istniejącym budynkiem „Multikina”), następnie poprzez rondo wewnętrzne, istniejącą drogę wewnętrzną (działka nr 3/9 - pomiędzy budynkiem garażu wielopoziomowego otwartego CH Kraków Sp. z o.o., a przedmiotową inwestycją), następnie poprzez rondo wewnętrzne, istniejącą drogę wewnętrzną (działka nr 1/8 stanowiąca własność inwestora - pomiędzy istniejącym budynkiem stacji paliw a przedmiotową inwestycją) na teren inwestycji;
- lub od strony południowej poprzez istniejący zjazd publiczny z al. Bora Komorowskiego, istniejącą drogą wewnętrzną (działka nr 1/8 stanowiąca własność inwestora - pomiędzy istniejącym parkingiem CH Kraków Sp. z o.o. a istniejącym budynkiem stacji paliw), następnie poprzez rondo wewnętrzne, istniejącą drogą wewnętrzną (działka nr 1/8 stanowiąca własność inwestora - pomiędzy istniejącym budynkiem stacji paliw a przedmiotową inwestycją) na teren inwestycji.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor przedłożył oświadczenie Klasztoru Ojców Dominikanów w Krakowie o możliwości połączenia terenu inwestycji z drogą publiczną, poprzez układ dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie działek nr 3/4, 3/9 obr. 6 Nowa Huta, stanowiących własność Klasztoru Ojców Dominikanów w Krakowie.

W kwestii sprzeczności pozwolenia na budowę z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uprzejmie informuje, iż zapisy Studium nie stanowią podstawy prawnej do orzekania w kwestii pozwoleń na budowę. Jedynym aktem regulującym warunki przestrzenne, na podstawie którego może być wydane pozwolenie na budowę, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - decyzja ustalająca warunki zabudowy. Wydając pozwolenie na budowę organ badał zgodność planowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego i nie stwierdził sprzeczności z tymi przepisami przedłożonego do wniosku projektu budowlanego.

Jednocześnie informuję, że w ramach obsługi komunikacyjnej i budowy układu drogowego dla centrum handlowego objętego decyzją Nr 46/04 z dnia 16 stycznia 2004 r. o udzieleniu pozwolenia na budowę (zmienioną decyzją Nr 408/2015 z dnia 20 lutego 2015 r.), w dniu 3 października 2011 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków - Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie a Mayland Real Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 42, została zawarta umowa Nr 549/ZIKiT/2011 zmieniona aneksem Nr 1 z dnia 18 lutego 2014 r. Natomiast aneksem Nr 2 z dnia 23 grudnia 2015 r. została opracowana przez biuro „SAP Konstrukcje” dokumentacja dla inwestycji pn. *„Budowa drogi gminnej klasy Z od ul. Bora Komorowskiego do skrzyżowania ulicy Dobrego Pasterza i ulicy Bohomolca; budowa estakady drogowej z rampami najazdowymi, schodami i windami; budowa ekranów akustycznych; przebudowa skrzyżowania ulic Dobrego Pasterza i Bohomolca; budowa kanalizacji deszczowej; budowa oświetlenia ulicznego; budowa sygnalizacji świetlnej; budowa przyłączy energetycznych zasilania sygnalizacji świetlnej, wind, ...”*, w ramach której zostały złożone do uzgodnienia i wydane przez ZIKiT następujące uzgodnienia, opinie i zgłoszone uwagi:

- IU.461.1.1049.2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. - uzgodnienie projektu branży drogowej,
- IU.461.2.2928.2015 z dnia 15 września 2015 r. - uzgodnienie tras uzbrojenia (obejmujące trasy przebudowywanej i projektowanej sieci oświetlenia ulicznego, projektowanej sygnalizacji świetlnej wraz zasilaniem, przebudowywanej i budowanej sieci kanalizacji deszczowej wraz z lokalizacją studzienek wodościekowych i trasą przykanalików, a także trasy przebudowy kolidujących odcinków: sieci wodociągowej z przyłączami, kanalizacji

- sanitarnej z przyłączami, sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, kanalizacji teletechnicznej, sieci gazowej i ciepłowniczej),
- IU.461.1.1167.2015 z dnia 15 października 2015 r. oraz IU.461.1.1167.2015 z dnia 19 listopada 2015 r. - uzgodnienie linii podziałowej pod nowy pas drogowy ulic: al. Bora Komorowskiego, ul. Dobrego Pasterza, ul. Bohomolca,
 - IU.461.11.13.2015 z dnia 15 grudnia 2015 r. - uzgodnienie projektu budowy sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Dobrego Pasterza - Bohomolca (w części dotyczącej sygnalizacji świetlnej),
 - IU.461.7.296.2015 z dnia 4 grudnia 2015 r. - uzgodnienie projektu budowy kanalizacji koordynacyjnej sygnalizacji świetlnej,
 - IU.461.7.297.2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. - uzgodnienie projektu budowy oświetlenia ulicznego,
 - IU.461.4.1393.2015 (1) z dnia 8 grudnia 2015 r. - uzgodnienie projektu odwodnienia planowanej drogi gminnej klasy Z od ul. Bora Komorowskiego do skrzyżowania ulic gminnych Dobrego Pasterza i ul. Bohomolca, budowa estakady drogowej z rampami najazdowymi, schodami i windami oraz przebudową skrzyżowania ulic Dobrego Pasterza i Bohomolca, wykonany w oparciu o warunki techniczne wydane pismem znak: ZIKiT/S/36311/13/OZU/34536 z dnia 29 maja 2013 r.

Dla projektów branży konstrukcyjnej w ramach ww. inwestycji wydano także opinie, które w związku z koniecznością uwzględnienia uwag zgłoszonych w opiniach wymagają uzgodnienia:

- dotyczy budowy muru oporowego wzdłuż ulicy Dobrego Pasterza - opinia pozytywna wydana pismem znak: IU.461.2.4001.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy obiektu ramowego - przejścia pod łącznicą najazdową na wiadukt drogowy w ciągu projektowanej drogi nad al. Bora Komorowskiego - opinia pozytywna wydana pismem znak: IU.461.2.3998.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy łącznicy zjazdowej z wiaduktu drogowego w ciągu projektowanej drogi nad al. Bora Komorowskiego - opinia pozytywna wydana pismem znak: IU.461.2.3997.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy łącznicy najazdowej na wiadukt drogowy w ciągu projektowanej drogi nad al. Bora Komorowskiego - opinia pozytywna wydana pismem znak: IU.461.2.3996.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy wiaduktu w ciągu projektowanej drogi nad al. Bora Komorowskiego - opinia pozytywna wydana pismem znak: IU.461.2.3995.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy budowy ekranów akustycznych wzdłuż al. Bora Komorowskiego, Dobrego Pasterza, Bohomolca - uwagi zgłoszone pismem znak: IU.461.2.4002.2015 z dnia 7 stycznia 2016 r.,
- dotyczy budowy windy południowej, windy północnej, klatek schodowych przy al. Bora Komorowskiego - uwagi zgłoszone pismem znak: IU.461.2.4000.2015 z dnia 8 stycznia 2016 r.

Jednocześnie informuję, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki przeprowadził czynności inspekcyjno-kontrolne w zakresie budowy Centrum Handlowego „Serenada” przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie, w wyniku których ustalono, że ww. obiekt realizowany jest w oparciu o decyzję, o której mowa powyżej. Inwestor przedłożył do wglądu dziennik budowy z chronologicznymi zapisami o prowadzeniu czynności i robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględniający specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych. Przedłożony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia z dnia 7 października 2015 r., sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, uzupełniony dokumentacją rysunkową planu zagospodarowania placu budowy opracowaną przez aktualnego kierownika budowy.

W oparciu o plan zagospodarowania dla obsługi budowy ustanowiono drogę technologiczną, na którą wjazd odbywa się od strony drogi komunikacyjnej przy stacji paliw BP. Ponadto, w trakcie przeprowadzonej kontroli w terenie stwierdzono, iż ww. droga (wykonana z płyt żelbetowych o szerokości ok. 4,50 m) została zrealizowana zgodnie z planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jako droga obsługująca część placu budowy od strony Multikina. Ustalono, że przedmiotowa droga technologiczna została wykonana w pełnym zakresie, jest zamknięta bramą wjazdową od strony drogi komunikacyjnej (od strony stacji paliw BP). Stwierdzono także, że teren budowy jest ogrodzony.

Przedmiotowa budowa jest na etapie wykonywania robót ziemnych, a droga dojazdowa do ww. nieruchomości będzie realizowana w trakcie prowadzonej inwestycji, przy czym weryfikacja jej zgodności z zatwierdzoną decyzją pozwolenia na budowę projektem budowlanym nastąpi na etapie odbioru przedmiotowej inwestycji do użytkowania.

Informuję również, że decyzją Nr AU-2/6730.2/2385/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zjazdu na części dz. nr 3/9, 3/6 obr. 6 Nowa Huta w rejonie ul. Dobrego Pasterza i al. Gen. T. Bora Komorowskiego w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-2.6730.2.1576.2015.AKW). Aktualnie, w związku z wniesionym odwołaniem od powyższej decyzji, przedmiotowa sprawa jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, do którego akta sprawy zostały przesłane w dniu 8 stycznia 2016 r.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa