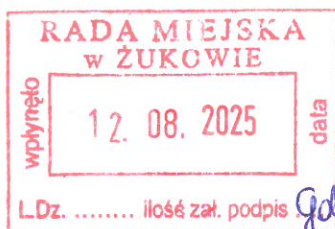


BURMISTRZ
GMINY ŻUKOWO

UN.670.71.2025.JE/MŁ



Żukowo, dnia 07.08.2025 r.

Sz. P.
Maciej Pająk
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej
w Żukowie

ODPOWIEDŹ NA INTERPELACJĘ

Dotyczy: pozwolenia na budowę osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Baninie w rejonie ul. Źródlanej

Burmistrz Gminy Żukowo w związku z interpelacją nr 110/2025 oraz 149/2025 w sprawie pozwolenia na budowę osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w rejonie ul. Źródlanej w Baninie na podstawie uzyskanych informacji z Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach przedstawia następujące informacje i wyjaśnienia:

1. Brak dróg wewnętrznych w dokumentacji. W dokumentacji projektowej pominięto zaprojektowanie dróg wewnętrznych niezbędnych do funkcjonowania osiedla, mimo że przewidziano budowę ok. 5 214 m² (0,5214 ha) dróg gruntowych.

Odpowiedź:

Projektowana inwestycja dotyczy budowy czterdziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wodną, elektryczną, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz czterdziestu zbiorników na wody opadowe na działkach nr 617-656 obręb Banino, gmina Żukowo. Przedmiotowy wniosek oraz dokumentacja projektowa nie obejmują budowy dróg gruntowych.

2. Niespełnienie warunków technicznych dla dróg dojazdowych. Zgodnie z § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, parametry dróg dojazdowych muszą być dostosowane do pojazdów takich jak śmieciarki czy pojazdy ratunkowe. Drogi nieutwardzone nie zapewniają odpowiedniej nośności.

Odpowiedź:

Z art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane wynika, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych

należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiającą dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Natomiast, dbanie o stan techniczny drogi oraz wypełnianie pozostałych obowiązków określonych w art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych należy w świetle tej regulacji do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga wewnętrzna, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.

3. Brak systemu odwadniania dróg gruntowych. Brak zaprojektowanego odwodnienia ponad 0,5 ha powierzchni dróg oznacza poważne zagrożenie w zakresie odpływu powierzchniowego, erozji oraz zalewania działek sąsiednich.

Odpowiedź:

Przedmiotowy wniosek oraz dokumentacja projektowa nie obejmują budowy dróg gruntowych. Prawidłowe odwodnienie drogi stanowi obowiązek zarządcy, co oznacza, że to właśnie na tym podmiocie spoczywa obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia powierzchni drogi tak, by nie dochodziło do zalewania gruntów sąsiednich.

4. Niedozwolony dojazd ciężkiego sprzętu budowlanego przez drogę gminną Źródlaną. Z informacji uzyskanych od mieszkańców wynika, że deweloper planuje organizację dojazdu ciężkiego sprzętu budowlanego (betoniarki, koparki, transport prefabrykatów) przez drogę gminną Źródlaną, która posiada status drogi gminnej niepublicznej i objęta jest ograniczeniem dopuszczalnej masy całkowitej pojazdów do 3,5 tony. Tego rodzaju droga nie jest przeznaczona do obsługi ruchu ciężkiego - zarówno ze względów technicznych, jak i organizacyjnych. Planowane wykorzystanie tej drogi przez pojazdy budowy, których masa rzeczywista sięga często 20-30 ton, stanowi zagrożenie dla infrastruktury, bezpieczeństwa oraz środowiska, a także może naruszać prawo miejscowe ustalające zasady korzystania z tej drogi.

Odpowiedź:

Zgodnie z pismem Burmistrza Gminy Żukowo nr KD-U.7230.8.124.2025 z dnia 03.06.2025 r. oraz mając na uwadze ostateczną decyzję Starosty Kartuskiego nr B.6740.7.25.2023.MA z dnia 12.12.2023 r. zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej - ul. Źródłana w miejscowości Banino” - ul. Źródłana stanowi drogę publiczną gminną. Natomiast, zatwierdzenie organizacji ruchem stanowi czynność materialno-techniczną. Oznacza to, że nie odbywa się ono w ramach postępowania administracyjnego.


5. Ulica Źródłana posiada kompleksowy projekt budowy drogi wraz z odwodnieniem, dla którego uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę. Projekt ten został zgłoszony w 2024 roku we wniosku o dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg, co jednoznacznie potwierdza, że Gmina traktuje realizację tej inwestycji jako strategiczną i niezbędną z punktu widzenia interesu publicznego. Zasadne jest zatem postawienie pytania, czy tymczasowa i czysto komercyjna budowa osiedla mieszkaniowego powinna blokować lub zakłócać realizację inwestycji o znaczeniu lokalnym, skierowanej do obecnych mieszkańców i mającej na celu poprawę bezpieczeństwa oraz komfortu życia całej społeczności.

Odpowiedź:

Przedmiotowe działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLVII/566/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12.12.2017 r. Zgodnie z § 22 ust. 3 lit. a ww. uchwały obsługa komunikacyjna terenów powinna odbywać się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym. Jak wskazano w piśmie Burmistrza Gminy Żukowo nr KDU.7230.8.124.2025 z dnia 03.06.2025 r., działki objęte wnioskiem posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Źródlanej w miejscowości Banino. Natomiast, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy zauważyć, że Burmistrz Gminy Żukowo nie posiada narzędzi prawnych, które w obecnej sytuacji zobligowałyby Inwestora do zmiany zamierzenia inwestycyjnego czy też zablokowały dostęp do drogi publicznej. Sama idea drogi publicznej stanowi o tym, że dostęp do drogi publicznej ma być powszechny i dający możliwość korzystania z niej każdemu. Nie wyklucza to oczywiście możliwości decyzji Burmistrza Gminy jako Zarządcy dróg gminnych do podejmowania działań mających na celu ochrony dróg i ich stanu oraz zapobieganie ich degradacji w wyniku np. prac budowlanych i korzystania z dróg przez ciężki sprzęt i pojazdy budowlane.

Wspomniane przez Pana alternatywne rozwiązanie może stanowić w przyszłości propozycję do rozwoju sieci drogowej w tym rejonie w celu poprawy warunków komunikacyjnych.


Z UP. BURMISTRZA
Karolina Redzimska
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a.