



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-309 07

Kraków, 16. KW. 2007

Pan
Paweł Klimowicz
Radny Miasta Krakowa

W uzupełnieniu odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie drogi dojazdowej do Szkoły Podstawowej Nr 34 przy ul. Urzędniczej 65 w Krakowie, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 13 marca 2007 r., uprzejmie informuję:

W 2004 r. na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa została opracowana „Koncepcja obsługi komunikacyjnej obszaru w rejonie ul. Urzędniczej zawartego pomiędzy ul. Kazimierza Wielkiego – Kujawską – Raławicką – Grottgera w Krakowie”. Koncepcja uwzględniała 4 warianty dojazdu do Szkoły Podstawowej Nr 34, tj.:

- wariant 1: dojazd od ul. Kazimierza Wielkiego (korekta skrzyżowania ul. Urzędniczej i ul. Kazimierza Wielkiego),
- wariant 2: dojazd od ul. Kujawskiej poprzez ul. Zbrojów,
- wariant 3: dojazd od ul. Rzecznej (wzdłuż ogrodzenia szkoły),
- wariant 4: dojazd od ul. Raławickiej.

W ramach wyżej wymienionej koncepcji wszystkie warianty zostały przeanalizowane pod względem możliwości realizacyjnych. Wariant 2 uzyskał opinię negatywną z uwagi na przebieg przez teren założenia parkowego „Młynówka Królewska”.

Wariant 1 został wybrany jako najbardziej optymalny dający możliwość obsługi terenów przyległych, uwzględniający korektę geometrii skrzyżowania ulic Urzędniczej i Kazimierza Wielkiego. Na początkowym odcinku przebiega przez teren prywatny obejmujący działki nr 15, 16, 17/1 obr. 4 Krowodrza. Aktualnie na ww. działkach planowany

jest budynek wielorodzinny mieszkalno – usługowy z garażem podziemnym. Na etapie decyzji o warunkach zabudowy dla tej inwestycji uwzględnione zostały wytyczne komunikacyjne, które wiążą się z koniecznością przebudowy skrzyżowania, jak również wydzielenia drogi dojazdowej na przedłużeniu ul. Urzędniczej.

Na etapie postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy (dla czterech wariantów zagospodarowania działek) dla budynków wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym na dz. nr 15, 16, 17/1, 18, 18/1, 717/5, 717/6 obr. 4 Krowodrza, obsługa komunikacyjna została określona przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska na następujących warunkach:

- obsługa komunikacyjna od ul. Kazimierza Wielkiego poprzez projektowany zjazd oraz projektowaną drogę dojazdową;
- lokalizacja projektowanego zjazdu na teren przedmiotowej inwestycji wymaga przebudowy skrzyżowania ulic Kazimierza Wielkiego – Urzędnicza, a także wiąże się z koniecznością wydzielenia drogi dojazdowej na przedłużeniu ul. Urzędniczej, projekt budowlany przebudowy ww. skrzyżowania należy uzgodnić w Krakowskim Zarządzie Dróg w Krakowie;
- warunkiem wydania decyzji pozwolenia na budowę winno być przedłożenie umowy inwestora z Krakowskim Zarządem Dróg w Krakowie w zakresie współfinansowania przebudowy skrzyżowania ulic Kazimierza Wielkiego – Urzędnicza, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086).

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku spełnienia jednego z podstawowych warunków, tj. dostępności terenu do drogi publicznej.

Zgodnie z zapisami budżetu Miasta Krakowa na rok 2007 na zadanie III – 3.30 (przebudowa ul. Urzędniczej) zostały zarezerwowane środki finansowe (720.000 zł) m.in. na opracowanie koncepcji przedłużenia ulicy od ul. Kazimierza Wielkiego do Szkoły Podstawowej nr 34 wraz ze złożeniem wniosku o uzyskanie decyzji ULICP. Jednostką realizującą jest Krakowski Zarząd Komunalny.

Krakowski Zarząd Komunalny zorganizował narady koordynacyjne w dniach 15.03.2007 r. oraz 22.03.2007 r., na których podjęte zostały następujące ustalenia:

- właściciele działek nr 18/1, 717/5, 717/6 przedstawili wstępną koncepcję zagospodarowania terenu z uwzględnieniem projektowanego zjazdu oraz drogi dojazdowej w obszarze skrzyżowania ulic Kazimierza Wielkiego – Urzędnicza,
- Krakowski Zarząd Komunalny przeanalizuje przedłożoną koncepcję pod względem wymaganych parametrów technicznych,
- po analizie Krakowski Zarząd Komunalny przedłoży właścicielom działek przyległych do projektowanego dojazdu wstępną koncepcję przebiegu drogi na mapie własności terenu z orientacyjnym wyliczeniem powierzchni działek niezbędnych do pozyskania terenu dla realizacji docelowego układu drogowego,
- kolejny termin narady został wyznaczony na dzień 30.04.2007 r. w celu ustalenia harmonogramu dalszych działań.

Uprzejmie informuję, iż Wydział Architektury i Urbanistyki UMK dla zamierzeń inwestycyjnych w omawianym rejonie wydał następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

Decyzja Nr AU-2/7331/2616/06 z dnia 06.10.2006 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.AMA.7331-1284/05)

„Budowa budynku wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, dwusegmentowego z garażem podziemnym na działkach nr 18/1, 717/5, 717/6 obr. 4 Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 716/1 oraz przebudową istniejącej i budową nowej infrastruktury technicznej na działkach nr 6/8, 6/10, 18/1, 28/2, 28/3, 28/4, 140, 141/1, 716/1, 717/3, 717/4, 717/5, 717/6, 729 obr. 4 Krowodrza przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po rozpatrzeniu odwołania S.M. im. T. Kościuszki od ww. decyzji, decyzją z dnia 05.01.2007 r. (znak: SKO-73/5989/06/ZP) utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję, co potwierdza prawidłowość jej wydania.

Decyzja Nr AU-2/7331/2617/06 z dnia 06.10.2006 r. (sygnatura sprawy: AU-02-4.MTK.7331-2453/05)

„Budowa budynku wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, dwusegmentowego z garażem podziemnym na działkach nr 18/1, 717/5, 717/6 obr. 4 Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 716/1 oraz przebudową istniejącej i budową nowej infrastruktury technicznej na działkach nr 6/8, 6/10, 18/1, 28/2, 28/3, 28/4, 140, 141/1, 716/1, 717/3, 717/4, 717/5, 717/6, 729 obr. 4 Krowodrza przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po rozpatrzeniu odwołania S.M. im. T. Kościuszki od ww. decyzji, decyzją z dnia 24.11.2006 r. (znak: SKO-73/5423/06/ZP) utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję, co potwierdza prawidłowość jej wydania.

Decyzja Nr AU-2/7331/211/07 z dnia 26.01.2007 r. (sygnatura sprawy: AU-02-4-KKC.7331-202/04)

„Zespół mieszkalno-usługowy z garażami podziemnymi i wjazdem na działkach nr 17/1 i 18/1 obr. 4 Krowodrza, położonych przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie”.

Aktualnie sprawa rozpatrywana jest przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, w związku z wniesionym przez inwestora, odwołaniem od powyższej decyzji.

Decyzja Nr AU-2/7331/2618/2006 z dnia 06.10.2006 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.JCZ.7331-3407/05).

„Budowa dwóch budynków wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym na działkach nr 15, 16, 17/1 obr. 4 Krowodrza wraz z budową infrastruktury technicznej na działkach nr 15, 16, 17/1, 716/1 obr. 4 Krowodrza w Krakowie przy ul. Kazimierza Wielkiego (sygnatura sprawy: AU-02-3.JCZ.7331-3407/05).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po rozpatrzeniu odwołania inwestora od ww. decyzji, decyzją z dnia 25.01.2007 r. utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, co potwierdza prawidłowość jej wydania.

Uprzejmie informuję, iż w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK prowadzone jest postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym (wyburzeniem istniejącej zabudowy) na działkach nr 15, 16, 17/1, 18/1 obr. 4 Krowodrza wraz z budową infrastruktury technicznej na działkach nr 6/10, 18/1, 716/1, 717/3, 717/5,

717 6 obr. 4 Krowodrza przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie" (sygnatura sprawy: AU - 02-5.7331-3442 05).

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 63 ust. 2 powołanej ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie jest wymagana zgoda współwłaścicieli terenu objętego wnioskiem, nie jest również wymagana zgoda współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich.

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 z późn. zm.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor ma obowiązek przedłożyć m.in. prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych lokalizowanych na terenie położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie, obejmującym m.in. działki, na których aktualnie znajduje się dojazd do terenu Szkoły Podstawowej Nr 34 nie zostały zawarte żadne zapisy mówiące wprost o konieczności zabezpieczenia przez inwestora powyższego dojazdu.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydając decyzje o ustaleniu warunków zabudowy określa warunki na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych oraz uzyskanych w trakcie postępowania opinii i obligatoryjnych uzgodnień.

Ewentualne wprowadzenie w decyzji WZ zapisów zalecających inwestorowi zapewnienie dojazdu do obiektu szkoły (obiektu nie będącego przedmiotem omawianych decyzji WZ) po terenie będącym jego własnością, nie miałoby żadnego umocowania w obowiązujących przepisach, w związku z czym nie mogło być przedmiotem rozstrzygnięć omawianych decyzji WZ.

Zgodnie z art. 52 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków”*.

W trakcie prowadzonych postępowań administracyjnych dla danego obszaru Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zasięgał opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK w zakresie rozwiązań komunikacyjnych. Ponadto projekty decyzji były każdorazowo uzgadniane przez zarządcę pasa drogowego drogi publicznej ul. Kazimierza Wielkiego przyległego do terenu inwestycji, tj. Zarząd Dróg i Komunikacji.

Na podstawie uzyskanych stanowisk powyższych organów ustalone zostały w omawianych decyzjach WZ warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji. W warunkach tych zalecono m.in. budowę drogi dojazdowej projektowanej dla obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji i istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, którą należy włączyć do ul. Kazimierza Wielkiego jako czwarte ramię skrzyżowania ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Urzędniczej. Projektowane włączenie winno zapewnić obsługę komunikacyjną przyległej zabudowy po stronie wschodniej, północnej i zachodniej terenu

objętego wnioskiem. Wśród wskazanej w powyższy sposób zabudowy znajduje się m.in. budynek Szkoły Podstawowej Nr 34.

Uprzejmie informuję, iż kwestie uregulowania stanu prawnego działek umożliwiającego zapewnienie dojazdu do budynku szkoły poprzez np. uzyskanie tytułu prawnego do terenu (własność, współwłasność, użytkowanie itp.), ustanowienie służebności przejazdu, ustanowienie drogi koniecznej – winny być rozstrzygane w drodze odrębnych postępowań cywilno-prawnych pomiędzy zainteresowanymi stronami; nie mogą być one natomiast przedmiotem rozstrzygnięć na etapie ustalania warunków zabudowy.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
4. Krakowski Zarząd Komunalny
5. Wydział Edukacji
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. **Biuletyn Informacji Publicznej**
8. A/a