



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
OR-05.0057-1919/XLIX/08

Kraków, 10. WRZ 2008

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wstrzymania działań w zakresie przekazania działek, zgłoszoną na XLIX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 27 sierpnia 2008 r., uprzejmie informuję:

Ad 1 i 2.

Działka nr 87/6 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 87/2 położonej w obrębie 79 jednostka ewidencyjna Podgórze objętej Lwh 164 stanowiącej własność osób fizycznych, przy czym podział obejmował całą nieruchomość stanowiącą własność ww. osób składającą się z działek nr 87/1, 87/3, 87/2 i 88. Podział ten wykonany został na zlecenie tych osób. W celu wydzielenia działek budowlanych poprzedni właściciele nieruchomości w myśl obowiązujących przepisów prawa zobowiązani byli wydzielić również drogę dojazdową do nowopowstałych działek budowlanych. Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej decyzji o podziale artykułem 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, późn. zm.), wydzielona z działki nr 87/2 działka nr 87/6 przeznaczona pod drogę z mocy prawa przeszła na własność Gminy Miejskiej Kraków z dniem 30 listopada 1999 r., tj. z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca powyższy projekt podziału geodezyjnego stała się ostateczna. W zamian za to właścicielom nieruchomości objętych podziałem przysługiwało prawo otrzymania odszkodowania za działkę przejętą na własność Gminy Kraków. A zatem z uprawnieniem tym skorelowany był obowiązek Gminy Kraków wypłacenia takiego odszkodowania. Zarządzeniem nr 2161/2004 z dnia 1 grudnia 2004 r. Prezydent Miasta Krakowa ustalił wysokość odszkodowania przysługującego poprzednim właścicielom ww. nieruchomości.

Nie można się zatem zgodzić z zawartym w interpelacji Pana Radnego twierdzeniem, iż Gmina Kraków kupiła od osoby fizycznej działkę nr 87/6 z przeznaczeniem jej pod drogę, a następnie przeznaczyła ją do zbycia na rzecz osoby prawnej. Osoby fizyczne dokonując podziału geodezyjnego swoich nieruchomości zobowiązane były do zapewnienia drogi dojazdowej do nowopowstałych działek budowlanych. Działka ta wydzielona została na cele prywatnej, wewnętrznej drogi dojazdowej. Droga ta nie miała charakteru drogi ogólnodostępnej ani publicznej, zaś jej przebieg nie był przewidziany planem zagospodarowania przestrzennego. Nowopowstała droga miała zapewnić obsługę komunikacyjną działek budowlanych powstałych w wyniku podziału, nie miała natomiast za zadanie zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki nr 45/8, stanowiącej własność [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], gdyż nieruchomość ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Podgórska Tynieckie. Natomiast dostęp do działki nr 46/3, jej właściciel - [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], zapewniony ma poprzez odpowiednią służebność po działce nr 45/7.

Jak wynika z badania treści księgi wieczystej nr KR1P/00286955/2 w jej dziale III wpisana jest służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 45/7 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 46 objętej KW nr 141532. Z dodatkowych analiz wynika, iż działka nr 46 ulegała podziałowi geodezyjnemu na działki nr: 46/1, 46/2 i 46/3. Właścicielem działki nr 46/3 jest [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].

Informuję uprzejmie, że zgodnie z art. 290 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 64, póź. 93 z późn. zm.) w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział. A zatem służebność ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 46 utrzymuje się także w stosunku do właściciela działki nr 46/3. Z posiadanej przez Wydział Skarbu Miasta decyzji podziałowej jak również mapy z projektu podziału przedmiotowych nieruchomości nie wynika aby działka nr 87/6 miała stanowić drogę dojazdową do nieruchomości będących własnością [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]. Fakt, iż działka nr 87/6 stanowiła faktycznie obsługę komunikacyjną jedynie działek będących własnością Spółki AGT LEX potwierdzają również zdjęcia z przeprowadzonych wizji terenowych na przedmiotowej nieruchomości. Ze znajdujących się w aktach sprawy zdjęć wynika, iż [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] nie mogli korzystać z działki nr 87/6 jako drogi dojazdowej do swoich nieruchomości, gdyż na działce gminnej znajdował się żywopłot grabowy a także nie było bramy wjazdowej umożliwiającej dojazd do ich nieruchomości. Nie zachodziła zatem konieczność zwracania się do właścicieli działek nr 46/3 i 45/8 o zajęcie stanowiska dotyczącego zbycia działki nr 87/6 na rzecz Spółki AGT LEX, gdyż jak informuję powyżej mieli zapewniony dostęp do swoich nieruchomości.

Nabycie przez gminy prawa własność działek drogowych w konsekwencji tego typu podziałów prywatnych nieruchomości, a co za tym idzie nałożenie na gminy obowiązku wypłaty odpowiednich odszkodowań budziło wiele wątpliwości i było przedmiotem wielu orzeczeń sądowych a nawet wyjaśnień Trybunału Konstytucyjnego. Kierunek interpretacji przepisów dotyczących ww. kwestii wyznaczony przez TK kontynuowany był w orzecznictwie. I tak w wyroku z dnia 29 marca 1995 r. (III ARN 7/95) Sąd Najwyższy uznał, iż „wydzielenie z nieruchomości w trybie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości pasa gruntu z przeznaczeniem na ogólnodostępną drogę może nastąpić na wniosek właściciela nieruchomości i tylko wówczas gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przebieg tej drogi.” Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 26 maja 1998 r. (I S.A. 2110/97) stwierdził, iż „wydzielenie gruntu - w trybie art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - i jego przejście na własność gminy może nastąpić, jeżeli łącznie spełnione zostaną następujące przesłanki: właściciel nieruchomości wystąpi z wnioskiem o podział, droga musi być publiczną i jej przebieg przewiduje obowiązujący w dacie orzekania plan zagospodarowania przestrzennego”. Brak wystąpienia którejkolwiek z tych przesłanek wyklucza możliwość wydzielenia z nieruchomości gruntu pod budowę ulic.

Aktualnie obowiązujące przepisy prawa regulujące powyższą kwestię, tj. art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż jedynie działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. A zatem prawo własności powstałej w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych działki nr 87/6, pod rządami aktualnie obowiązującej ustawy, nie

przeszłoby na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, gdyż działka ta wraz z działkami nr 87/10 i 87/1, stanowiąc drogę dojazdową do nowopowstałych działek budowlanych nie posiada statusu drogi publicznej.

Krakowski Zarząd Komunalny, w opinii w sprawie możliwości zbycia działki nr 87/6 w trybie bezprzetargowym poinformował, iż działka ta wraz z działkami nr 87/10 i 88/1 stanowi sięgacz dojazdowy i możliwość jej zbycia powinna być przeanalizowana pod kątem zapewnienia prawidłowych warunków obsługi komunikacyjnej terenów przyległych. Jak przedstawiono powyżej analiza taka została dokonana. Właściciele nieruchomości sąsiednich mają do nich zapewniony dostęp czy to poprzez bezpośrednie sąsiedztwo z drogą publiczną czy też ustanowioną służebność. A zatem nie było przeciwwskazań do przeznaczenia działki nr 87/6 do zbycia na rzecz Spółki AGT LEX.

W przedstawionej Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego dokumentacji do opinii w sprawie zbycia działki nr 87/6 na rzecz AGT LEX zawarta była informacja, iż działka ta stanowi drogę; w żadnym z punktów ww. informacji nie było podane, iż działka ta jest zabudowana.

W dniu 24 października 2007 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami na działce nr 46/3 obr. 79 Podgórze oraz budowa dwóch wjazdów: z działki nr 45/7 na działkę nr 46/3 obr. j w. oraz z działek nr 87/4, 87/6 na działkę nr 46/3 obr. jw. w rejonie ul. Podgórk Tynieckie w Krakowi*” (sygnatura sprawy: AU-02-4.UTU.7331-3595/07).

W zakresie obsługi komunikacyjnej planowana inwestycja została zaopiniowana przez Krakowski Zarząd Komunalny, który w opinii z dnia 21 grudnia 2007 r. (znak: KZK/S/52707/07/IU-26070/33769) wskazał, iż:

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ul. Podgórk Tynieckie nastąpi poprzez istniejące zjazdy, a następnie działkę nr 45/7 obr. 79 Podgórze oraz działki nr 88/1, 87/10, 87/6 (własność Gminy Miejskiej Kraków), 87/4 obr. jw.,
- użytkowanie ww. drogi dojazdowej należy uzgodnić z zarządcą lub właścicielem.

Dotychczas w przedmiotowej sprawie nie została wydana decyzja. Aktualnie, w związku z wniesionym zażaleniem jednej ze stron postępowania na postanowienie Dyrekcji Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych w Krakowie z dnia 28 grudnia 2007 r. (znak: DZJPK/SK/603/1141/2007) uzgadniające ww. zamierzenie inwestycyjne, przedmiotowe postanowienie jest rozpatrywane przez Ministra Środowiska. Decyzja zostanie wydana po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. 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 odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor winien przedłożyć m.in. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W sprawie działki nr 85 obr. 79 Podgórze informuję uprzejmie, iż w dniu 26 maja 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta

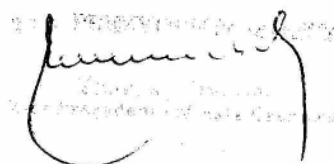
Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1941/08 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 85 oraz na części działki nr 86 obr. 79 Podgórze przy ul. Podgórki Tynieckie w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-4.JPR.7331-2703/07). Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji ustalono z uwzględnieniem uzyskanej w toku postępowania opinii Krakowskiego Zarządu Komunalnego z dnia 21 listopada 2007 r. (znak: KZK/S/44516/07/IU-24664/30262), zgodnie z którą obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji została wskazana od ul. Podgórki Tynieckie zgodnie ze stanem istniejącym.

Powyższa decyzja WZiZT nie jest ostateczna. W związku z wniesionym m.in. przez [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] odwołaniem sprawa jest rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, do którego akta sprawy wraz z odwołaniem zostały przekazane pismem z dnia 23 lipca 2008 r.

Odnosząc się natomiast do kwestii uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzeniem nr 2345/2007 z dnia 9 listopada 2007 r., złożonych przez [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], wniosków do procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec–Wschód” informuję uprzejmie, iż aktualnie procedura sporządzania planu znajduje się na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu. Zgodnie z jego zapisami działka nr 87/6 obr. 79 Podgórze, w części położona jest w obszarze mieszkaniowym MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w części zaś w terenie KDx (tereny dróg wewnętrznych -drogi pieszo - jezdne). Działka nr 87/10 obr. 79 Podgórze leży w terenie MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), natomiast działka nr 88/1 obr. 79 Podgórze w terenie KDZ (tereny dróg publicznych). W trakcie trwania prac nad planem, w dalszej części procedury planistycznej, zapisy projektu planu mogą ulec zmianie.

Ad 3.

Wydział Skarbu Miasta wystąpił o opinię prawną w sprawie możliwości zbycia działki nr 87/6 w trybie bezprzetargowym zgodnie z zarządzeniem Nr 1234/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 czerwca 2008 r. ewentualnie uchylenia ww. zarządzenia w związku z wnioskiem właściciela działki nr 46//3 o nabycie przedmiotowej działki. Zatem szczegółowe informacje dotyczące kwestii poruszanych w interpelacji przedstawione zostaną na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa niezwłocznie po uzyskaniu ww. opinii.



Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Dróg i Transportu
4. Krakowski Zarząd Komunalny
5. Wydział Architektury i Urbanistyki
6. Biuro Planowania Przestrzennego
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn informacji Publicznej
9. A/a