

Aleg 690

Sprawozdanie

Komisji gminnej o petycji gminy król. stoł. miasta Krakowa w sprawie noweli do §§. 4. i 16. ustawy budowniczej dla król. stoł. miasta Krakowa z dnia 18. lipca 1883 r. L. 63 Dz. ust. i rozp. kraj.

Wysoki Sejmie!

Krakowska ustawa budownicza pochodzi z r. 1883, obowiązuje zatem przeszło lat 26.

Żądania zmiany tej ustawy pojawiły się wkrótce po jej wejściu w życie, twierdzono bowiem nie bez słuszności, że wprowadziła ona przepisy przestarzałe już w czasie jej ogłoszenia.

Mimo to nie przeprowadzono dotychczas rewizji tej ustawy, wydano tylko krótką nowelę do §. 33. (ust. z dnia 20. marca 1905 Dz. u. kraj. Nr. 57) w sprawie grubości murów.

Takie załatwienie sprawy nie mogło odpowiedzieć zmienionym warunkom i rozrostowi miasta i dlatego podniosły się głosy, aby przepisy całej ustawy budowlanej poddać gruntownej rewizji, co wyraziła również rezolucya Rady miejskiej z dnia 13. marca 1909, wzywająca Magistrat do przedłożenia w bieżącym roku projektu nowej ustawy budowlanej.

Na wniosek swych sekcji ekonomicznej i prawniczej uchwaliła jednak Rada miejska na posiedzeniu odbytem w dniu 19. b. m. tylko projekt noweli do §§. 4 i 16. ustawy bud. zawierający te najpilniejsze przepisy, których brak zupełnie w starej ustawie

l'o rozpatrzeniu bowiem materiałów tak ustawowych, jak i teoretycznych przekonano się, że praca około ułożenia projektu całej ustawy nie da się rychło wykonać, gdyż wymaga wielkiego trudu, aby jej wynik — ustawa budownicza — dostosowana była do specjalnego charakteru miasta Krakowa.

To też Prezydium miasta postanowiło, nie zaniedbując sprawy ułożenia projektu całej nowej ustawy, przeprowadzić naprzód nowelizacye tych przepisów, których brak w dotychczasowej ustawie mógłby fatalnie oddziaływać na ułożenie się stosunków budowlanych po przyłączeniu gmin okolicznych do miasta Krakowa. —

Ustawa obowiązująca zawiera bowiem postanowienia, odnoszące się do budowy samych tylko domów, a nie obejmuje przepisów co do budowy miasta, które właśnie ma w najbliższych latach powstać na gruntach rozszerzonego Krakowa.

Wobec konieczności wniesienia sprawy na obecnej sesji sejmowej przedstawia się **przepisy o otwieraniu ulic i parcelacyi**, jako domagające się najpilniej ustawowego unormowania.

1. Miasto Kraków nie posiada odrębnej własnej ustawy, odnoszącej się do **budowy i kosztów urządzenia ulic**, a również i obecnie obowiązująca ustawa budowlana m. Krakowa w sprawie tej żadnych przepisów nie zawiera.

Z tego powodu, o ile ulica ma już wyznaczoną linię regulacyjną, utarł się zwyczaj, że Gmina nietylko wykupuje grunt pod ulicę, ale także własnym kosztem ją urządza i otwiera. Postanowienia te krzywdzą w wysokim stopniu gminę, nakładając na nią wyłącznie kosztta urządzenia ulicy, pomimo, że przez otwarcie ulicy przyległe grunta zyskują kilkakrotnie wyższą wartość. Słusznym jest zatem postulat, by do opędzenia kosztów pociągnąć również i właściciele tych gruntów. Zasada ta, aprobowana przez wszystkich fachowców i teoretyków jak: Baumeistra (Stadterweiterungen), Stübbena (Städtebau), Grubera (Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen) i innych, znalazła swój wyraz w ustawie ogólnej pruskiej o ulicach: Fluchtliniengesetz z r. 1875, skąd przeszła do statutów miejscowych wszystkich miast pruskich i ustaw innych państw Rzeszy niemieckiej. W Austrii również zasadę tę przyjęto i wprowadzono do wszystkich nowych projektów ustaw budowniczych (Wiedeń, Praga, Lwów, Berno, Graz, Czerniowce), a nowy projekt praski żąda obok zwrotu kosztów budowy ulic publicznych bezpłatnego odstąpienia gruntu pod ulicę.

Przeważna część austriackich ustaw budowlanych nakłada również na właścicieli realności obowiązek ponoszenia kosztów ułożenia chodników (n. p. §. 61. ustawy wiedeńskiej z r. 1883, §. 97. ustawy praskiej z r. 1886, §. 99. ust. berneńskiej z r. 1894, §. 68 ustawy insbruckiej z r. 1896).

Z tego powodu nie można przepisów niniejszego projektu uważać za niesłusne obciążenie właścicieli gruntów, a to tem bardziej, że w razie rozszerzenia miasta Gmina nie podołałaby swym obowiązkom co do otwierania ulic publicznych i musiałaby kosztta te opędzać z ogólnych swych dochodów, a więc kosztem wszystkich podatników, choć korzyść z otwarcia ulicy mieliby przede wszystkim właściciele przyległych gruntów.

2. W związku z tem jest sprawa parcelacyi, sprawa w obowiązującej ustawie niedostatecznie załatwiona. To też dziś się dzieje tak, że właściciel, chcąc podzielić swój grunt na parcele budowlane, przeprowadza mimo przepisu §. 4. ust. 3. i 4. ust. bud. parcelację tylko hipotecznie bez wszelkiego udziału władzy budowniczej, która stoi zawsze wobec faktu dokonanego i wpływu na parcelację nie ma.

Sprawa otwierania ulic przez osoby prywatne nie jest również w ustawie obecnej załatwioną. Ważna ta kwestya, która już obecnie jest aktualną a po przyłączeniu gmin okolicznych, co nastąpi faktycznie z dniem 1. kwietnia 1910 r., będzie stała ustawicznie na porządku dziennym, musi być jak najrychlej unormowana.

Z tych motywów Rada stoł. król. miasta Krakowa uchwaliła w dniu 19. stycznia 1910 r. projekt noweli do §. 4. i 16. ustawy budowniczej dla miasta Krakowa.

Projekt powyższy, zanim przyszedł pod decyzję plenarnego posiedzenia Rady miejskiej, przedłożony został do zaopiniowania wszystkim zawodowym i fachowym korporacyom technicznym w mieście Krakowie, a następnie odbyła się

w tej sprawie konferencya techniczno-prawnicza w c. k. ministerstwie robót publicznych, na której uzyskano porozumienie co do zasad noweli.

Komisya gminna wprowadziła w przedłożonym projekcie ustawy prócz kilku poprawek natury stylistycznej tę zmianę, że określona w §. 16. lit. d kompetencya Rady miejskiej do wydawania odmiennych przepisów dla pewnych dzielnic i ulic, ułatwiających ich zabudowania w sposób interesom miasta najwięcej odpowiedni, ograniczoną została do terytoryów świeżo do miasta Krakowa przyłączonych. Wyłączenie starego miasta uzasadnione jest odrębnym architektonicznym i historycznym charakterem starego Krakowa, który ile możności zachować należy. Wobec tego, że przepisy projektowanej noweli zgodne są z obowiązującymi już w wielu innych miastach zagranicznych i austryackich zasadami, że dalej Rada król. stoł. m. Krakowa po wysłuchaniu opinii kompetentnych czynników uznała je jako odpowiednie dla stosunków i warunków tego miasta, że wreszcie ze względu na wcielenie gmin podmiejskich w obręb miasta, co już z dniem 1. kwietnia 1910 r. nastąpi, okazuje się rzeczą konieczną bezzwłoczne wydanie postanowień prawnych regulujących kwestyę otwierania nowych ulic, parcelacyi, wreszcie rozkładu kosztów urządzenia ulic i placów — Komisya gminna wnosi:

Wysoki Sejm raczy uchwalić:

- 1/ Załączony pod 1/ projekt ustawy w przedmiocie częściowej zmiany i uzupełnienia ustawy budowniczej dla stoł. król. miasta Krakowa z dnia 18. lipca 1883 r. L. 63. Dz. u. i rozp. kraj.

Tem samem załatwione zostają petycje do L. 5.799. i 5.800.

Przewodniczący:

Bojko.

Sprawozdawca:

Leo.

Ustawa

z dnia w przedmiocie częściowej zmiany i uzupełnienia postanowień ustawy budowniczej dla stoł. król. miasta Krakowa z dnia 18. lipca 1883 L. 63 Dz. u. i rozp. kraj.

Zgodnie z uchwałą Sejmu Mojego Królestwa Galicyi i Lodomeryi z Wielkiem Księstwem Krakowskiem postanawiam, co następuje:

Art. I.

Postanowienia ustępu 3. i 4. §. 4., oraz §. 16. ustawy z 18. lipca 1883 L. 63 Dz. u. i rozp. kraj. znosi się. Natomiast §. 16. tejże ustawy ma opiewać, jak następuje:

Linia regulacyjna.

§. 16. Jeżeli dla uregulowania ulicy zajdzie potrzeba cofnąć budowę poza dotychczasową linię albo też naprzód wysunąć, natenczas strony porozumieją się względem wynagrodzenia za grunt zajęty.

Jeżeli ze względu na linię regulacyjną ulicy zajdzie potrzeba przymusowego wywłaszczenia prywatnej lub publicznej własności, władze polityczne postąpią wedle istniejących w tym względzie przepisów.

Gdyby przy nowej budowie, przebudowaniu lub przybudowaniu, celem zastosowania się do ustanowionej przez właściwą władzę linii uregulowania ulicy, zaszła potrzeba cofnąć się poza granicę własności budującego, lub też przed nią wysunąć, wtedy gmina budującego, a względnie budujący gminę stosownie wynagrodzić winien.

Co do wysokości tego wynagrodzenia starać się należy przeprowadzić ugodę dobrowolną, gdyby jednak ugoda ta do skutku nie przysła, stronę wywłaszczoną odesłać należy z ządaniem wynagrodzenia na drogę sądową.

W tym jednak wypadku prowadzenie budowy dozwolone być może, skoro w sądzie właściwym złożoną zostanie kaucya, odpowiadająca wartości wywłaszczonego gruntu, jaką władza pozwalająca budowy, po wysłuchaniu dwóch biegłych oznaczy.

Koszta budowy, urządzenia i regulacji ulic publicznych.

§. 16. a) Na opędzenie kosztów budowy projektowanych przez gminę nowych ulic publicznych lub kosztów regulacji i urządzenia już istniejących ulic publicznych, służy gminie miasta Krakowa prawo poboru jednorazowych należności od właścicieli realności przyległych do tychże ulic. Przy placach publicznych uważać należy za ulicę tor jezdny z chodnikami.

Jako koszta budowy lub regulacji i urządzenia ulic uważa się:

1. Koszta nabycia potrzebnego gruntu pod budowę lub regulację ulicy;
2. wartość gruntu, będącego własnością gminy, a użytego pod budowę lub regulację ulicy;
3. koszta budowy toru jezdny jako też krawężników, przyczem szerokość, materyał i sposób wykonania będzie oznaczony przez Radę miejską wedle swobodnego jej uznania;
4. koszta kanalizacyi.

Sumę kosztów od 1—4 dzieli się przez połowę i rozlicza od metra długości linii frontu przyległych do ulicy realności.

Właściciele realności przyległych obowiązani będą do wyłącznego zwrotu kosztów budowy lub regulacji i urządzenia ulic, nie szerszych jak na 20 metrów. Przy ulicach szerszych nadwyżkę kosztów poniesie gmina.

Powyższe koszta mają być uiszczone w terminie, ustanowionym w nakazie zapłaty. Wolno jednak Radzie miejskiej według uznania termin zapłaty odroczyć lub też zezwolić na spłatę ratalną, w takim razie zaś zwrot tych kosztów ma być zapewniony przez odpowiednie zabezpieczenie hipoteczne lub kaucyjne, a nadto właściciel obowiązany będzie uiścić 5% odsetek zwłoki, licząc od dnia, następującego po terminie zapłaty.

W każdym razie zapłata z góry lub zabezpieczenie zwrotu tych kosztów jest warunkiem udzielenia konsensu na budowę domu.

Jeżeli w terminie dni 14 po prawomocności nakazu zapłaty należność nie będzie uiszczona, Magistrat ściągnie wraz z 5% odsetkami zwłoki, liczonemi od dnia następującego po terminie zapłaty, w drodze egzekucyi politycznej.

Chodniki.

§. 16 b). Wzdłuż wszystkich zabudowanych i niezabudowanych realności, położonych przy publicznych powierzchniach komunikacyjnych, mają być ułożone chodniki.

Wykonaniem chodników zajmą się organa miejskie na koszt odnośnych właścicieli realności.

O szerokości, materyale, sposobie i czasie wykonania chodników decyduje Rada miejska bez odwołania.

Właściciel obowiązany jest do wyłącznego zwrotu kosz-

tów budowy chodnika najwyżej trzy metry szerokiego. W razie uchwalenia chodnika szerszego nadwyżkę kosztów ponosi gmina.

Powyższe postanowienia odnoszą się także do zmian, które uchwali Rada miejska co do istniejących już chodników, z tem ograniczeniem, że w tym przypadku właściciel i Gmina ponoszą koszta po połowie. Rada miejska może jednak przyznać właścicielom realności przy ulicach o słabym ruchu komunikacyjnym pewne ulgi w ponoszeniu kosztów za zmiany chodników.

O tem, czy istniejące urządzenie dla komunikacji pieszej obok realności ma być uważane za chodnik w znaczeniu niniejszej ustawy, rozstrzyga nieodwołalnie Rada miejska.

Jeżeli Rada miejska uzna potrzebę ułożenia lub rozszerzenia chodników albo zastąpienia dotychczasowych nowemi, obowiązani będą odnośni właściciele realności złożyć w zakreślonym terminie wymierzoną im należność w kasie miejskiej.

Co do spłaty tej należności mają zastosowanie przepisy ostatnich trzech ustępów §. 16 a) tej ustawy.

Budowy przy ulicach nieotwartych.

§. 16 c). O ile ulica nie jest jeszcze otwarta i oddana do użytku publicznego, nie może być z reguły wydane zezwolenie na wykonanie budynków stałych przy tejże ulicy.

Parcelacya.

§. 16 d). Parcele budowlane muszą mieć taki kształt, wielkość i położenie aby na nich można było stawiać budynki, odpowiadające przepisom ustawy, w szczególności co do dopływu światła i powietrza, oraz dające się należycie odwodnić.

Z tego powodu przed uzyskaniem zezwolenia na stawianie poszczególnych budynków otrzymać należy przedewszystkiem zezwolenie Magistratu na otwarcie ulicy oraz na podział gruntów na parcele budowlane albo na zmianę kształtu lub wielkości parcel. Jako najmniejsze dozwolone wymiary dla nowopowstających parcel przyjmuje się z reguły:

a) dla parcel zwykłych front 12 m, głębokość 25 m ;

b) dla parcel narożnych krótszy front 12 m, powierzchnię 350 qm.

Linie graniczne między nowo powstającymi parcelami będą przeprowadzone o ile możności pod kątem prostym najmniej do 15 m głębokości.

Przy projektowaniu ulic baczycy należy, aby

1. ulice te były odpowiednio połączone z istniejącą siecią ulic,

2. miały szerokość, odpowiadającą potrzebom komunikacji i higieny, oznaczoną wedle swobodnego uznania przez Radę miejską, a w każdym razie nie mniejszą jak 14 m.

3. powstające wskutek projektowanych ulic bloki domów miały odpowiednie rozmiary, najmniej 10 tysięcy m² powierzchni.

Rada miejska wydać może dla pewnych dzielnic i ulic z wyłączeniem jednak terytorium miasta Krakowa, istniejącego przed wejściem w życie ustawy krajowej z dnia 13. listopada 1909 r. L. 148 Dz. u i rozp. kraj., odmienne przepisy co do wielkości bloków, sposobu zabudowania jakoto: odległości budynków od linii regulacyjnej i od sąsiednich zabudowań, co do wysokości budynków, liczby piąter, rozmiarów dziedzińców i parcel.

Przy oznaczaniu ilości piąter przestrzegać jednak należy przepisów końcowego ustępu §. 18. ustawy budowniczej dla miasta Krakowa.

Dla ulic, przy których domy stawiane będą w pewnej odległości od linii regulacyjnej, może Rada miejska oznaczyć szerokość mniejszą niż 14 m., lecz w każdym razie nie poniżej 10 m.

§. 16 e). Do prośby o zezwolenie na otwarcie ulic względnie o zezwolenie na parcelację gruntów dołączyć należy:

a) najnowszy wierzytelny wyciąg hipoteczny;
 b) plan sytuacyjny w dwóch egzemplarzach, zdjęty na gruncie przez rządownie upoważnionego geometrę lub inżyniera cywilnego, określający położenie gruntu wobec sąsiednich realności z oznaczeniem liczb wykazu hipotecznego i parcel katastralnych, zawierający plan regulacji ulicy i projektowanego podziału gruntu w podziałce 1:500 z podaniem dokładnych wymiarów całego gruntu oraz wymiarów i granic projektowanych ulic i parcel:

c) profil podłużny przez oś ulicy w podziałce długości 1:500, w wysokości 1:50, z uwidocznieniem istniejącego terenu i projektowanej niwelety;

d) normalny przekrój poprzeczny ulicy w podziałce 1:100.

Wysokości należy odnieść do niwelacji znaków miejskich.

§. 16. f. Na wniesione podanie o udzielenie zezwolenia na otwarcie ulicy względnie podział gruntu zarządzi Magistrat dochodzenie komisyjne, co do którego zastosować należy analogicznie przepisy §. 7. ustawy budowniczej dla miasta Krakowa.

W szczególności toczyć się będą dochodzenia w następujących kierunkach:

a) co do zdatności gruntu pod budowę pod względem zdrowotnym, a zatem pod względem jakości podglebia, wysokości normalnego i najniższego zwierciadła wód gruntowych, dalej pod względem dostępu, możliwości zaopatrzenia w wodę z rurociągu miejskiego i odwodnienia, pod względem kształtu, wielkości i wogóle warunków, przewidzianych w §. 16. d) niniejszej ustawy;

b) co do zgodności położenia ulicy z planem regulacyjnym miasta;

c) co do potrzeby otwarcia z powodu parcelacji nowych ulic i placów i przygotowania miejsca pod budynki publiczne i plantacje.

§. 16. *g.* Wnoszący prośbę o zezwolenie na otwarcie lub uregulowanie ulicy oraz podział gruntów winien odstąpić gminie bezpłatnie i w stanie wolnym od wszelkich długów i ciężarów hipotecznych przestrzenie, potrzebne do utworzenia nowych ulic i placów, względnie do uregulowania istniejących, a to w razie otwarcia nowej ulicy lub placu do szerokości 20 m., w razie zaś regulacji istniejących ulic i placów pas gruntu co najwyżej 10 m szeroki z każdej strony ulicy, licząc od granicy istniejącej ulicy do nowej linii regulacyjnej.

Oprócz tego parcelujący ma nowoutworzoną lub uregulowaną ulicę (plac) swoim kosztem dla publicznego użytku urządzić (al. 4.), czyścić, oświetlać i utrzymywać w stanie należytym aż do objęcia przez Gminę.

Objęcie ulicy przez Gminę nastąpi po całkowitem urzędzeniu ulicy, zaintabulowaniu jej kosztem parcelującego przez rzecz Gminy i z chwilą zabudowania przynajmniej 50% długości obustronnych frontów ulicy.

Do urzędzenia ulicy należą następujące roboty:

1. doprowadzenie gruntu do oznaczonego przez Magistrata poziomu;

2. wykonanie toru jezdni jakoteż krawężników (§. 16. *a*) (3)

3. wykonanie kanalizacji i osuszenie gruntu.

Jeżeli kanalizacja okaże się na razie niemożliwą, winien parcelujący zaprowadzić urządzenie do odprowadzenia wód gospodarskich i nieczystości kloacznych w sposób, przez Magistrat określony. Po wybudowaniu kanału ulicznego obowiązani będą właściciele realności te prowizoryczne urządzenia znieść, wykonać kanał domowy i połączyć własnym kosztem z kanałem ulicznym.

Wszystkie wyżej wymienione roboty ma wykonać parcelujący w czasie przez Magistrat oznaczonym i pod kontrolą Budownictwa miejskiego. Aby zabezpieczyć dopełnienie nałożonych na parcelującego obowiązków, może Magistrat zażądać od niego złożenia w kasie miejskiej odpowiedniej kaucyi.

W razie niedopełnienia tych zobowiązań może Magistrat zakazać wykonywania budowli przy omawianych ulicach lub placach, a zaniedbane przez parcelującego roboty wykonać na jego koszt. Na opędzenie wynikłych stąd wydatków może Magistrat użyć kaucyi, którą następnie parcelujący uzupełnić ma do pierwotnej wysokości.

Magistrat może jednak z góry postanowić, że urządzenie ulicy w terminie oznaczonym nastąpi przez organa gminne na koszt parcelującego, który obliczone przez Magistrat koszty winien złożyć w Kasie miejskiej przed uzyskaniem zezwolenia na podział gruntu i otwarcie ulicy.

§. 16. *h.* Na podstawie wyników dochodzenia komisyjnego wyda Magistrat w terminie dni 60 po odbyciu komisji orzeczenie, czy zezwolenie na otwarcie ulicy względnie podział gruntu może być udzielone. Jeżeli jednak z powodu parcelacji lub otwarcia ulic miałyby wyniknąć jakiegokolwiek zobowiązania

dla Gminy, przedłoży Magistat sprawę Radzie miejskiej do decyzji.

W razie gdyby sąsiedzi lub inni interesowani podnieśli podczas dochodzenia zarzuty z tytułu prawa prywatnego przeciw projektowanemu podziałowi gruntów lub otwarciu ulicy, natenczas komisya ma dążyć do załatwienia sprawy w drodze dobrowolnej ugody.

Gdyby mimo tego porozumienia nie osiągnięto, odeśle Magistat spór na zwykłą drogę prawa, lecz w każdym razie orzeknie, czy i o ile podział gruntów i otwarcie nowych ulic są technicznie możliwe i dopuszczalne ze względów publicznych.

Przy udzielaniu zezwolenia należy parcelującemu zwrócić uwagę na jego obowiązki, określone w §. 16 *b*), 16 *f*) i 16 *g*).

Oba egzemplarze planów ulicy i podziału gruntu, z których pierwszy pozostanie w archiwum budownictwa miejskiego, a drugi zwróci do rąk parcelującego, będą zaopatrzone w klauzulę zatwierdzającą.

§. 16 *i*). Zezwolenie na otwarcie ulicy względnie na podział gruntu traci moc, gdy od chwili prawomocności orzeczenia zezwalającego upłynęły 3 lata i w tymże terminie nie przystąpiono do otwarcia ulicy oraz zabudowania gruntów i rozpoczętej budowy domów nie kontynuowano lub gdy do końca trzeciego roku parcelujący nie dopełnił względnie nie zabezpieczył swych zobowiązań z §. 16 *d*), 16 *f*) i 16 *g*).

Termin powyższy może Rada miejska odroczyć w przypadkach, na uwzględnienie zasługujących.

Koszta komisyjne.

§. 16 *k*). Koszta komisyjnych dochodzeń, przewidzianych w niniejszej ustawie, ponoszą strony interesowane wedle taryfy, ustanowionej przez Radę miejską. Koszta te złożyć należy w Kasie miejskiej przed odbyciem Komisji.

Art. II.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Art. III.

Wykonanie niniejszej ustawy poruczam Mojemu Ministrowi robót publicznych.
