

SEKRETARIAT
wpłynęło
dnia: 2019 -07- 11
Nr
Podpis

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia**

w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących wykupu przez Gminę Miejską Kraków działki przy ulicy Senatorskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 506) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

- § 1. Ustala się kierunki działania dla Prezydenta Miasta Krakowa polegające na podjęciu działań zmierzających do wykupu przez Gminę Miejską Kraków działki 307/17 obręb 14 Krowodrza z przeznaczeniem na cel publiczny.
- § 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do przedłożenia sprawozdania z działań podjętych w celu wykonania § 1 w ciągu sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY I ZARZĄDU DZIELNICY VII
ZWIERZYNIEC**
Szczepan Filipiak

Uzasadnienie:

Działka 307/17 o pow. 0,1303 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00447727/2, zlokalizowana jest w centrum Półwsia Zwierzynieckiego, bezpośrednio przed budynkiem przychodni publicznej przy ul. Komorowskiego (Centrum Medycyny Profilaktycznej). Do 2012 r. działka ta stanowiła część większego obszaru (obejmującego m. in. teren pod przychodnią), stanowiącego własność Województwa Małopolskiego. W 2012 r., zawarta została umowa sprzedaży (akt notarialny z dnia 8 lutego 2012 r. Rep A Nr 2308/2012), na skutek której teren ten został zbyty przez Województwo na rzecz podmiotu prywatnego - spółki z o.o., która do dziś pozostaje jej właścicielem. W dacie sprzedaży działka była zabudowana parterowym barakiem. W 2019 r. barak został wyburzony, a teren działki pozostaje niezabudowany.

Teren wokół działki jest gęsto zurbanizowany. Zdecydowana większość okolicznych gruntów znajduje się w prywatnych rękach. Brakuje miejsc o charakterze publicznym, ogólnie dostępnym, a tym bardziej brakuje terenów zielonych. Pomimo olbrzymiej presji inwestycyjnej widać zmianę myślenia o przestrzeni publicznej i w ostatnich latach zostało zbudowanych sporo skwerów, lecz nadal inwestorzy nie potrafią uwzględnić interesu społecznego, jakim jest wielopłaszczyznowa dbałość o dobro wspólne.

Teren działki wchodzi w skład obszaru węzłowego ECONET-PL będącego elementem europejskiej sieci integrującej obszary o istotnym znaczeniu ekosystemowym, znajduje się na obszarze otuliny Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego, położony jest według ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa na terenie korytarzy ekologicznych i według tego Studium znajduje się w strefie głównego ciągu tzw. Zielonych Alej, a ponadto na terenie działki rosną drzewa ozdobne m.in. klon, robinie akacjowe, świerki, topola, wiśnia akacjowa, wiśnia ozdobna, kasztanowce, głogi, jarząb, jesiony.

Dla przedmiotowej działki wydane zostały w sumie trzy decyzje o warunkach zabudowy, z których pierwsza - z 2009 roku, na wniosek Województwa Małopolskiego, ustalała warunki zabudowy dla budowy budynku biurowego, a dwie pozostałe wydane w 2013 r. na wniosek ww. spółki, dotyczą budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową bądź z częścią usługową.

Aktualnie przed Urzędem Miasta Krakowa Wydziałem Architektury i Urbanistyki pod numerem sprawy: AU-02-7.6730.2.1127.2018.MCU procedowana jest kolejna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji pn. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, wbudowanym garażem, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 307,17, obr. 14 Krowodrza przy ul. Senatorskiej i Komorowskiego w Krakowie, oraz z infrastrukturą techniczną również na działkach nr 307/15, 394, 392/6, obr. 14 Krowodrza.

Planowana na przedmiotowej działce inwestycja zakłada budowę siedmiokondygnacyjnego bloku. Przewidywana wysokość konstrukcji to 23 metry. Budynek ma mieć aż 60 metrów długości. Nie są planowane żadne prześwity.

Według stanu na dzień podjęcia uchwały przez Radę Dzielnicy, Rada Miasta Krakowa nie podjęła uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki dewelopera. W toku jest procedura zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Krakowa, i według posiadanych informacji do Biura Planowania Przestrzennego zostały złożone uwagi mieszkańców sugerujące ustalenie przeznaczenia tego terenu w studium, a następnie w planie, pod zieleń miejską.

Parametry inwestycji powodują, że znaczny kwartał może zostać dosłownie odcięty od światła słonecznego. W sąsiadujących z ewentualną inwestycją kamienicach znajdujących się przy ul. Senatorskiej i Prusa zacienione byłyby okna, które wychodzą na południe. Nową i starą zabudowę dzielić ma zaledwie dystans ok. dziesięciu metrów.

Co więcej, według projektu aktualnie procedowanej decyzji o warunkach zabudowy, inwestor ma zostać zobowiązany do zapewnienia ilości miejsc parkingowych w proporcji 0,5-1 / lokal mieszkalny, co przy obecnym natężeniu ruchu i braku miejsc parkingowych w okolicy (pomimo strefy płatnego parkowania) doprowadzi do znaczącego pogorszenia obsługi komunikacyjnej (w każdy dzień powszedni ulica Senatorska w godzinach popołudniowych jest zablokowana).

W sytuacji, gdy miasto aktualnie wszelkimi sposobami stara się ograniczać ilość samochodów poruszających się po mieście (przykładowo wzrost opłat w strefie płatnego parkowania), dopuszczenie do wzrostu ruchu samochodowego, który jest nieunikniony przy powstaniu 70 nowych lokali mieszkalnych oraz usługowych, byłoby świadectwem działania przeczącego idei walki ze smogiem, ograniczania hałasu komunikacyjnego, tworzenia stref czystego transportu.

Rada Dzielnicy zwracała uwagę na powyższe kwestie przy okazji wydawania opinii w toku postępowań o wydanie warunków zabudowy w 2013 roku i obecnie (uchwała nr XXIX/286/2012 oraz uchwała nr XXIX/287/2012 Rady Dzielnicy VII Zwierzyniec z dnia 28 sierpnia 2012 r. oraz uchwała z dnia 21 maja 2019 r. nr VII/71/2019). Argumenty przedstawiane w uchwałach nie zostały jednak przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta wzięte pod uwagę.

Tymczasem, pozostawienie terenu działki w stanie wolnym od zabudowy pozwoliłoby zachować pierwotny układ urbanistyczny okolic Placu na Stawach utworzony przez: od strony północnej - kamienice tworzące pierzeję północną ulicy Senatorskiej, od strony wschodniej - kamienice tworzące pierzeję ul. Filareckiej, od strony południowej - ulicę Stachowicza przechodzącą w parking przed Przychodnią Medycyny Profilaktycznej oraz od strony zachodniej - zabudowę bloków mieszkalnych Spółdzielni Wspólny Dom. Co istotne, prawie wszystkie budynki tworzące pierzeje otaczających ulic datowane są na przełom XIX i XX wieku, bądź na lata 60-te i 70-te XX wieku (jak np. Centrum Zdrowia Budowlanych ob. Centrum Medycyny Profilaktycznej wpisane na listę Krakowskiego Szlaku Modernizmu) i wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. Nowoczesna zabudowa wielomieszkaniowa nie wpisuje się więc w utworzony łańcuch urbanistyczny i w taką zabudowę.

W pierwotnych założeniach teren przed przychodnią (dzisiaj należący do dewelopera, choć w przeszłości stanowiący jeden obszar będący, podobnie jak działka pod budynkiem przychodni, własnością województwa małopolskiego) miał pozostać pusty, przez działkę tę przebiega m.in. droga pożarowa (wjazd od strony ul. Senatorskiej), której istnienie gwarantuje kontynuowanie funkcjonowania Przychodni Medycyny Profilaktycznej w budynku przychodni.

Odzyskanie terenu przed przychodnią ma szczególne znaczenie dla pacjentów (z których wiele osób jest mieszkańcami innych dzielnic Krakowa). Urządzenie na tym terenie ogólnodostępnego terenu zielonego stworzyłoby potrzebne miejsce odpoczynku i oczekiwania na wizytę, szczególnie dogodnie dla osób starszych czy małych dzieci.

Zapotrzebowanie na takie miejsce potwierdza niezwykle duża popularność małego skweru utworzonego staraniem Rady Dzielnicy na działkach sąsiednich; nr 307/12 i 307/13. Rozmiary tego placu są jednak niewystarczające w stosunku do rzeczywistych potrzeb.

Tereny zielone ogólnodostępne uzupełnione o prawidłowe rozwiązania komunikacyjne powinny odpowiadać na potrzeby mieszkańców i być lokalizowane w miejscach, gdzie istnieje realna potrzeba miejsca odpoczynku. Pozyskanie terenu uniemożliwiłoby zatem powiększenie zieleni już istniejącego na działkach 307/12, 307/13 oraz jego zacienienie.

Zwracamy również uwagę, że przebieg granicy działki nr 307/17 od strony ulicy Senatorskiej (wzdłuż istniejącego ogrodzenia) powoduje, że zaburzony zostaje układ komunikacyjny między głównymi punktami dzielnicy tj. Placem Na Stawach - pętlą komunikacji miejskiej na Salwatorze – przychodnią - szkołą nr 19 i nr 31. Aktualnie na wysokości działki dewelopera i wzdłuż jego północnej granicy chodnik zwęża się do szerokości ok. 1 m, co powoduje realne trudności w przemieszczaniu się. Dla osób starszych czy wózków pokonanie tego odcinka jest niezwykle trudne, choć dla osób zmierzających od strony pętli komunikacji miejskiej, jest to najkrótsza droga do przychodni (jeszcze ok. 8 lat temu pacjenci mogli korzystać z furtki od strony ul. Senatorskiej, która była przewidziana dla użytkowników przychodni, a po zmianie właściciela została zamknięta na kłódkę).

Pozyskanie terenu działki pozwoliłoby na utworzenie dogodnego dla mieszkańców układu komunikacyjnego. Jego trzonem byłoby przedłużenie alei biegnącej od pętli Salwator do samego Placu na Stawach wraz z oddzielającym ją pasem zieleni.

Z utworzeniem chodnika o standardowych wymiarach powinno powiązać się utworzenie przejścia dla pieszych w okolicy budynku Senatorska nr 19, co wpłynęłoby na poprawę bezpieczeństwa. Dziś ulica w tym miejscu jest przekraczana tuż za zakrętem z ul. Komorowskiego w ulicę Senatorską, poza przejściem dla pieszych. Biorąc pod uwagę, że trasa ta jest uczęszczana przez pacjentów przychodni, często z niepełnosprawnościami ruchowymi oraz przez dzieci, przebywające drogę z przystanku na ul. Kościuszki do szkół SP 31 na ul. Prusa i SP 19 na ul. Młaskotów poprawa układu komunikacyjnego jest konieczna.

Pozostawienie działki wolnej od zabudowy umożliwi pozostawienie korytarza przewietrzania dzielnicy Półwie Zwierzynieckie, na co zwracało uwagę wielu mieszkańców, a także pozostawienie terenu biologicznie czynnego dla przyjmowania wód opadowych w terenie.

Ze względów opisanych powyżej, plany dewelopera budzą opór lokalnej społeczności, która doprowadziła do zawiązania stowarzyszenia „Zieleń Na Stawach” i zebrania prawie tysiąca podpisów pod petycją przeciwko zabudowie działki. Apel zawierał także postulat wykupu terenu przez miasto w celu utworzenia zieleni ogólnodostępnej w postaci skweru, placu zabaw, parku kieszonkowego. Mieszkańcy poprosili Radę Dzielnicy o skorzystanie z prawa inicjatywy uchwałodawczej. Niniejsza uchwała czyni zadość prośbie sygnatariuszy petycji.

W przypadku, gdyby wykup działek pod zieleni (np. park kieszonkowy) był z jakichkolwiek przyczyn niemożliwy, uważamy, że należy pozyskać teren pod inny cel publiczny. W przekonaniu Rady Dzielnicy VII Zwierzyniec warto rozważyć budowę w tym miejscu samorządowego żłobka lub klubu kultury. W dzielnicy od lat brakuje samorządowego żłobka, problem i oczekiwania mieszkańców były już przedmiotem zainteresowania Rady Dzielnicy w roku 2018 r., jednak podstawowym problemem jest brak terenów miejskich, na których realizacja obiektu byłaby możliwa.

Podobnie jest z domem kultury, który jest instytucją zaspokajającą mieszkańców w każdym wieku, a której w przeciwieństwie do innych dzielnic, w tej okolicy brakuje.

Obydwie inwestycje, ze względu na zdecydowanie mniejsze gabaryty oraz generowanie mniejszego ruchu samochodowego, nie powinny być problematyczne dla okolicznych mieszkańców, zwłaszcza, że byłyby tworzone w ich interesie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY I ZARZĄDU DZIELNIC VII
ZWIERZYNIEC
Szczęśny Filipiak