

**OPINIA NR 54/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 9 czerwca 2020 r.**

**do projektu rezolucji Rady Miasta Krakowa w sprawie utworzenia parku przy ul. Dekerta 15 – druk nr 1236-R.**

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r., poz. 7074, z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **negatywnie** projekt rezolucji Rady Miasta Krakowa w sprawie utworzenia parku przy ul. Dekerta 15 – **druk nr 1236-R.**

**UZASADNIENIE**

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowych oznaczonych nr działek 146/3, 146/10, 143/10, 143/7, 144/4, 143/11, 143/8, 143/3, 146/6, 143/4, 143/6, 143/9, położonych w obrębie P- 14, jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Dekerta.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru *Zabłocie*, przyjętego uchwałą nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 19 września 2006 r. Nr 559, poz. 3534), zgodnie z którym działki nr:

- 146/3, 146/10, 143/10, 143/7, 144/4, 143/11, 146/6 i 143/4 położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej - oznaczonej symbolem C6.M,
- 143/8, 143/3 położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej - oznaczonej symbolem C5.M,
- 143/6, 143/9 położone są w terenach dróg dojazdowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem C.KDD.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustalona została możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- zieleni urządzonej,
- zieleni o charakterze izolacyjnym od linii kolejowej obwodowej,
- urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej służących obsłudze wyznaczonego terenu.

Szczegółowe warunki zagospodarowania dla obszaru o przeznaczeniu C5M i C6M ustalają wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 50% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie

czynnej min. 50%, co obliuguje potencjalnego inwestora do zachowania minimum 50 % terenu niezabudowanego i nieutwardzonego.

Zgodnie z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, przyjętym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., przedmiotowe nieruchomości znajdują się w obszarze o kierunkowym przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW.

Sprawa zagospodarowania nieruchomości została przedstawiona na posiedzeniu *Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budowlami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy* (powołanego zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2013 r.), które odbyło się w dniu 16 października 2014 r. Zespół ustalił, że ze względu na rezygnację przez Gminę Miejską Kraków z realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie przedmiotowych nieruchomości, uzasadnione jest przeznaczenie ich do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

Stosownie do przedstawionych wyżej ustaleń Zespołu Zadaniowego oraz z chwilą przejścia w 2015 r. części nieruchomości od dzierżawcy dokonano podziałów geodezyjnych nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mających na celu wydzielenie działek pod drogę dojazdową C.KDD.

Na działce nr 146/3 znajduje się dawny budynek koszar kawaleryjskich, przekształcony w okresie późniejszym na dom mieszkalny (ul. Dekerta 15). Obecnie budynek jest pustostanem w stanie ruiny, nienadającym się do dalszego użytkowania. Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, figuruje natomiast w gminnej ewidencji zabytków. W miejscowym planie zagospodarowania został on uznany za podstawowy element zagospodarowania przestrzennego kwartału C6.M. Zgodnie z opinią Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków dopuszczalne jest zarówno odtworzenie budynku z adaptacją poddasza lub budowa obiektu nowego, który winien gabarytem i formą nawiązywać do istniejącego. Przed ewentualną rozbiórką należy wykonać inwentaryzację obiektu z uwzględnieniem detalu (ozdobne krokwie) i złożyć w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków w celach archiwalnych.

Na działkach nr 143/7 i 143/10 posadowione są budynki magazynowe. Działki te udostępnione zostały pod zaplecze budowy do 31 sierpnia 2020 r.

Przedmiotowy teren z uwagi na zapisy w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, jak i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie został ujęty w dokumencie przyjętym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r. w sprawie określenia kierunków rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030 i nie podlega w oparciu o ten dokument kierunkowym wskazaniom do dalszych przekształceń.

Zarówno Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa, jak i Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, nie znalazły przeciwwskazań przyrodniczych do zbycia nieruchomości, wskazując jednocześnie, że mogą wystąpić ograniczenia sposobu zagospodarowania nieruchomości związane z koniecznością zachowania zdrowych drzew, które winny być wkomponowane w zagospodarowanie nieruchomości, w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

Z uwagi na fakt, iż organy działające za podmioty publiczne są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst

jednolity Dz .U z 2020 r., poz. 65 ze zm.), a także uwzględniając uwarunkowania planistyczne oraz ustalenia ww. Zespołu Zadaniowego, podjęte zostały czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości oznaczonych nr działek 146/3, 146/10, 143/10, 143/7, 144/4, 144/11, 143/8, 143/3 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Działki nr 146/6 i 143/4 nie są objęte niniejszym postępowaniem z uwagi na toczące się w Starostwie Powiatowym w Krakowie postępowanie w sprawie ich zwrotu na rzecz poprzednich właścicieli.

W związku z powyższym, negatywnie opiniuję projekt rezolucji wg druku nr 1236-R.