

OPINIA NR 70/2020 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 14 września 2020 r.

w sprawie projektu rezolucji Rady Miasta Krakowa o ponowne rozpatrzenie zasadności sprzedaży działek na tzw. Srebrnej Polanie w Mistrzejowicach - druk nr 1406-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. Woj. 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 ponownego rozpatrzenia zasadności sprzedaży działek na tzw. Srebrnej Polanie w Mistrzejowicach - **druk nr 1406-R.**

UZASADNIENIE

Negatywna opinia do projektu ww. rezolucji wynika z poniższych okoliczności faktycznych i prawnych.

Przedmiotowe nieruchomości objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice - ks. Kazimierza Jancarza”, przyjętym uchwałą Rady Miasta Krakowa nr LXXXVII/2131/17 z dnia 25 października 2017 r. Zgodnie z ustaleniami planu, działki te znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN.16 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną. Ustalenia ww. planu są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=92656.

Dla terenu MN.16, w § 17 ust. 2 pkt 9 lit. a-g ww. uchwały zostały ustalone następujące wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: „(...) a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%, b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%, c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 1,2, d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, e) nakaz kształtowania dachu jako dwuspadowy lub wielospadowy, f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: 3,5 m, g) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych o wysokości do 4,5m” - oraz wytyczne wynikające z części ogólnej ustaleń planu.

Obowiązujący plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wytycznymi *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (zaktualizowanym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), na podstawie których dla terenu obejmującego działki nr 1/277 i 1/281 obręb 5 Nowa Huta został ustalony kierunek zagospodarowania pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), ustalenia *Studium* są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a zatem należy stwierdzić, że ustalona w planie miejscowym kategoria przeznaczenia terenu dla obszaru obejmującego działki nr 1/277 i 1/281 obręb 5 Nowa Huta jest zgodna z wytycznymi *Studium*. W związku z tym, w 2020 r. nie planowano przystąpić do sporządzenia zmiany ustaleń planistycznych dla terenu ww. nieruchomości. Nawiązując do kwestii ewentualnych skutków sprzedaży i zabudowy przedmiotowych nieruchomości należy stwierdzić, że zagospodarowanie planowanych do sprzedaży nieruchomości, w sposób określony w planie miejscowym, w żaden sposób nie wpłynie na zabudowanie wejścia do parku.

Zarówno bowiem faktycznie istniejące, jak i określone w tym samym miejscu w planie miejscowym za pośrednictwem wyznaczonych ciągów pieszych wejścia do parku wzdłuż Sudół Dominikańskiego, znajdują się:

- na zachód od planowanych do sprzedaży działek, w odległości ok. 50 m, na przedłużeniu ul. Zjazdu Gnieźnińskiego,
- na północ od planowanych do sprzedaży działek, w odległości ok. 150 m w linii prostej, na przedłużeniu ul. Na Zboczu/Parnickiego.

Odnosząc się do aktualnego statusu przedmiotowych nieruchomości należy zauważyć, że działki nr 1/277 i 1/281 nie zostały włączone do systemu terenów zieleni publicznej wskazanego w dokumencie „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030”, przyjętym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r. Zgodnie ze wskazaniami ww. dokumentu działki te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod Park Rzeczy - Sudół Dominikański, stanowiącego element szerszego systemu terenów zieleni występującego w tym obszarze miasta i chronionego zapisami planów miejscowych. Podkreślić należy, że na obszarze tym nie występuje deficyt terenów zieleni. Od północy i zachodu nieruchomości przylegają do terenów, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów „Sudół Dominikański” i „Mistrzejowice – Ks. Kazimierza Jancarza” wyznaczone zostały jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej i fortecznej. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowany jest Park Reduta, zajmujący powierzchnię 7,8 ha, a także Planty Mistrzejowickie o powierzchni 10,71 ha, rozciągające się przez osiedla: Bohaterów Września i Złotego Wieku, do parku wokół Fortu Batowice, zajmującego powierzchnię 6,38 ha.

Odnosząc się do uwarunkowań przyrodniczych występujących na rozpatrywanym terenie nadmieniam, że zgodnie z „Mapą roślinności rzeczywistej”, opracowaną w ramach projektu Monit Air „Atlas pokrycia terenu i przewietrzania miasta”, MonitAir, K. Bajorek-Zydroń, P. Wężyk (red.), 2016, działki nr 1/277, 1/281 obręb 5 Nowa Huta posiadają przeciętne walory przyrodnicze. Przedmiotowe działki nie zostały także wskazane do „Powiatowego programu zwiększenia lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040”, zatwierdzonego uchwałą nr XXX/793/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. jako tereny przeznaczone do zalesienia.

Nieruchomości położone przy ul. Zjazdu Gnieźnińskiego zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym na podstawie obowiązującego *Studium*, określającym politykę miasta w zakresie zagospodarowania terenu, znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie są cenne przyrodniczo, a ich sprzedaż nie wpłynie na zabudowanie wejścia do Parku.

Mając na uwadze powyższe, negatywnie opiniuję projekt rezolucji wg druku 1406-R.