

OPINIA NR 71/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 12 września 2023 r.

dotycząca projektu uchwały w sprawie wycofania zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I - druk nr 3593.

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. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r., poz 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie projekt uchwały wniesiony przez Klubu Radnych Prawo i Sprawiedliwość w sprawie wycofania zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I - druk nr 3593.

UZASADNIENIE

Projektodawcy opiniowanego projektu wnieśli o wycofanie udzielonej przez Radę Miasta Krakowa zgody na sprzedaż zabudowanych nieruchomości położonych przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I oraz by działania podejmowane wobec tego miejsca uwzględniały wolę lokalnej społeczności.

Negatywna opinia do projektu ww. projektu wynika z niżej przedstawionych okoliczności faktycznych i prawnych.

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczonych nr. działek: 409/6 o powierzchni 0,0065 ha, 409/7 o powierzchni 0,0162 ha, 409/9 o powierzchni 0,0655 ha, 409/10 o powierzchni 0,0041 ha, 409/12 o powierzchni 0,0038ha, 409/13 o powierzchni 0,0083 ha.

Uchwałą nr LVII/1678/21 z dnia 5 maja 2021 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

W wykonaniu powyższej uchwały Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 1429/2021 z dnia 25 maja 2021 r. przeznaczył do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków, położone w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczone nr działek: 409/6 o powierzchni 0,0065 ha, 409/7 o powierzchni 0,0162 ha, 409/10 o powierzchni 0,0041 ha, 409/12 o powierzchni 0,0038 ha, 409/13 o powierzchni 0,0083 ha, zabudowane budynkami użytkowymi przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I oraz niezabudowaną nieruchomość oznaczoną nr. działki 409/9 o powierzchni 0,0655 ha.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomości, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Kalwaryjska”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXXVIII/1306/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2013 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, wskazane w przedłożonym projekcie uchwały nieruchomości w całości znajdują się w terenie oznaczonym symbolem MW.5, tj. *terenie zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*. Szczegółowa regulacja dotycząca tego terenu została określona w zapisie § 17

planu miejscowego obszaru „Stare Podgórze - Kalwaryjska”. Dodatkowo, w odniesieniu do działki nr 409/9 w zapisie § 7 ust. 11 planu miejscowego wskazano, cyt.: *W odniesieniu do nieruchomości na dz. nr 406, 409/9, 564 obr. 12 Podgórze dopuszcza się realizację robót budowlanych polegających na budowie lub nadbudowie budynku frontowego do maksymalnej wysokości bezwzględnej zabudowy 225 m n.p.m.*

Opisane wyżej nieruchomości (poza działką nr 409/9) zabudowane są budynkami użytkowymi, zbudowanymi na przełomie wieków XIX i XX, w późniejszym okresie rozbudowanymi dla potrzeb Straży Pożarnej Miasta Podgórze. W latach powojennych budynki zostały przebudowane i rozbudowane na potrzeby prowadzenia działalności magazynowej i produkcyjnej.

Przedmiotowa nieruchomość, tj. Remiza – strażnica dawnej Miejskiej Straży Pożarnej w Podgórzu (piętrowy budynek koszarowo-magazynowy z lat 1921-1922 i stajnie z lat 1899-1901), położona na dz. ew. nr 409/4, 409/5, 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13, obr. ew. 12, jednostka ewidencyjna Podgórze, pod adresem ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I, podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.), tzn. jest położona na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608 decyzją z 26 października 1981 r., na obszarze pomnika historii powołanego zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r. pn. *Kraków – historyczny zespół miasta*, oraz na obszarze strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Ponadto omawiane zabudowania są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z podziałem kompetencji służb konserwatorskich na terenie Gminy Miejskiej Kraków na podstawie porozumienia pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2010 r. w *sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* wraz z aneksem nr 1 (Dz. U. Woj. Małop. z 2010 r. nr 283, poz. 1887 oraz z 2013 r., poz. 6679), omawiana nieruchomość jest położona na terenie, na którym ochrona konserwatorska należy do kompetencji Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Na dzień przeznaczenia ww. nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu, nie były one wpisane do rejestru zabytków oraz nie figurowały w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W dniu 3 września 2021 r. do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpłynął wniosek mieszkańców sąsiednich posesji w sprawie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków po dokonaniu oględzin i przeprowadzonej w Archiwum Narodowym kwerendzie poinformował wnioskodawców, że przedmiotowe nieruchomości nie kwalifikują się do wpisu do rejestru zabytków; jednocześnie zawiadomieniem z dnia 15 grudnia 2021 r. poinformował Gminę Miejską Kraków o włączeniu do wojewódzkiej ewidencji zabytków kart budynków dawnej straży pożarnej w Podgórzu, zlokalizowanych na działkach nr 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz nr 409/4 i 409/5 stanowiących własność osób fizycznych.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) *w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*

Budynki użytkowe położone przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I, pomimo że stanowią kompleks zabudowy, są usytuowane na odrębnych nieruchomościach gruntowych, z których część stanowi własność osób fizycznych (dz. nr 409/4, 409/5, 409/8). Powyższy stan własnościowy uniemożliwia kompleksowy remont, jak również spójne zagospodarowanie nieruchomości.

W dniu 4 maja 2023 r. uzyskano opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków, z której wynika, że z uwagi na aktualnie rozdrobione podziały części składowych ww. zespołu, widzi możliwość ewentualnej sprzedaży obiektu w dwóch kompleksach, tj. pierwszego złożonego z zabudowy budynkami nr 42 B, C (posadowionych na działkach nr 409/6, 409/7) oraz drugiego złożonego z budynków nr 42 F, G, H, I (posadowionych na działkach nr 409/10, 409/12, 409/13).

Mając na uwadze wytyczne służb konserwatorskich podjęte zostały czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości w ww. kompleksach z równoczesnym ustanowieniem służebności drogi koniecznej po terenie działki nr 409/9 (która nie jest przeznaczona do zbycia), na rzecz każdorazowych właścicieli działek 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13.

Stan techniczny nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, oraz stan prawny, w którym obiekty prywatne sąsiadują z nieruchomościami gminnymi powodują, że przyszłe zagospodarowanie przez Gminę Miejską Kraków przedmiotowych nieruchomości jest problematyczne. Sytuacja, w której w zabudowie szeregowej usytuowane są obiekty stanowiące własność prywatną naprzemiennie z własnością Gminy Miejskiej Kraków powoduje, że nie ma możliwości całościowego i jednorodnego zagospodarowania całej enklawy położonej przy ul. Zamoyskiego 42 A (prywatna), B (GMK), C (GMK), D (prywatna), E (prywatna), F (GMK), G (GMK), H (GMK), I (GMK).

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności opiniuje się negatywnie projekt uchwały Rady Miasta Krakowa według druku nr 3593.