

OPINIA NR 99/2023

PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Z DNIA 22 listopada 2023 r.

dotycząca projektu rezolucji Rady Miasta Krakowa w sprawie przyszłości terenów w sąsiedztwie parku Grzegórzeckiego - druk nr 3796-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. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074 - ze zm.) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **negatywnie** projekt rezolucji Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Grupę Radnych Miasta Krakowa w sprawie przyszłości terenów w sąsiedztwie parku Grzegórzeckiego - druk nr 3696-R.

UZASADNIENIE

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

Zgodnie z projektem przedmiotowej rezolucji Rada Miasta Krakowa „zwraca się z apelem do Marszałka Województwa Małopolskiego i Prezydenta Miasta Krakowa oraz Ministerstwa Infrastruktury o podjęcie działań celem powiększenia terenów publicznych i zielonych w rejonie parku Grzegórzeckiego”.

Park Grzegórzecki posiada określone granice nadane uchwałą nr CXIII/3064/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie nadania Parkowi Miejskiemu nazwy Park Grzegórzecki, określenia granic Parku oraz przyjęcia regulaminu Parku.

Wskazać należy, że zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zatem to rada gminy jest tym organem gminy, który zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podkreślenia wymaga, że w każdym planie miejscowym następuje określenie kategorii przeznaczenia terenu dla obszaru nim objętego terenu (por. art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak również - w zależności od potrzeb - w planie miejscowym można wyznaczyć granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (art. 15 ust. 3 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Tym samym, jeżeli intencją Rady Miasta Krakowa jest cyt. (...) podjęcie działań celem powiększenia terenów publicznych i zielonych w rejonie parku Grzegórzeckiego, tj. Rada Miasta Krakowa zamierza dokonać zmian w sposobie zagospodarowania danego terenu, w tym również w zakresie wynikającym z potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. w postaci budowy publicznie dostępnego parku, to Rada Miasta Krakowa winna zainicjować prace planistyczne nad zmianą ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Działki nr 173/15 o pow. 2,2866 ha i 173/16 o pow. 0,6424 ha, obręb 17, jednostka ewidencyjna Śródmieście, o których mowa w projekcie rezolucji wg druku nr 3796-R, w całości znajdują się w terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Rejon ulicy Skrzatów”, uchwalonego uchwałą nr LXXIX/1939/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małop.

z dnia 18 lipca 2017 r. poz. 4829). Plan ten obowiązuje od dnia 2 sierpnia 2017 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego przeważające części wskazanych nieruchomości znajdują się w terenie oznaczonym symbolem U.2 – tj. Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (por. § 17 planu miejscowego). Jedynie niewielkie fragmenty tych nieruchomości (tj. pasy terenu usytuowane wzdłuż ich północnych granic w kierunku wschód-zachód) znajdują się w terenie oznaczonym symbolem KDL.2 – tj. Tereny komunikacji, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej (por. § 20 planu miejscowego). Informuję także, iż zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obie wskazane nieruchomości częściowo (tj. od strony południowo-zachodniej) znajdują się w obszarze zasięgu Fortu Nr 17 Luneta Grzegórzecka, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

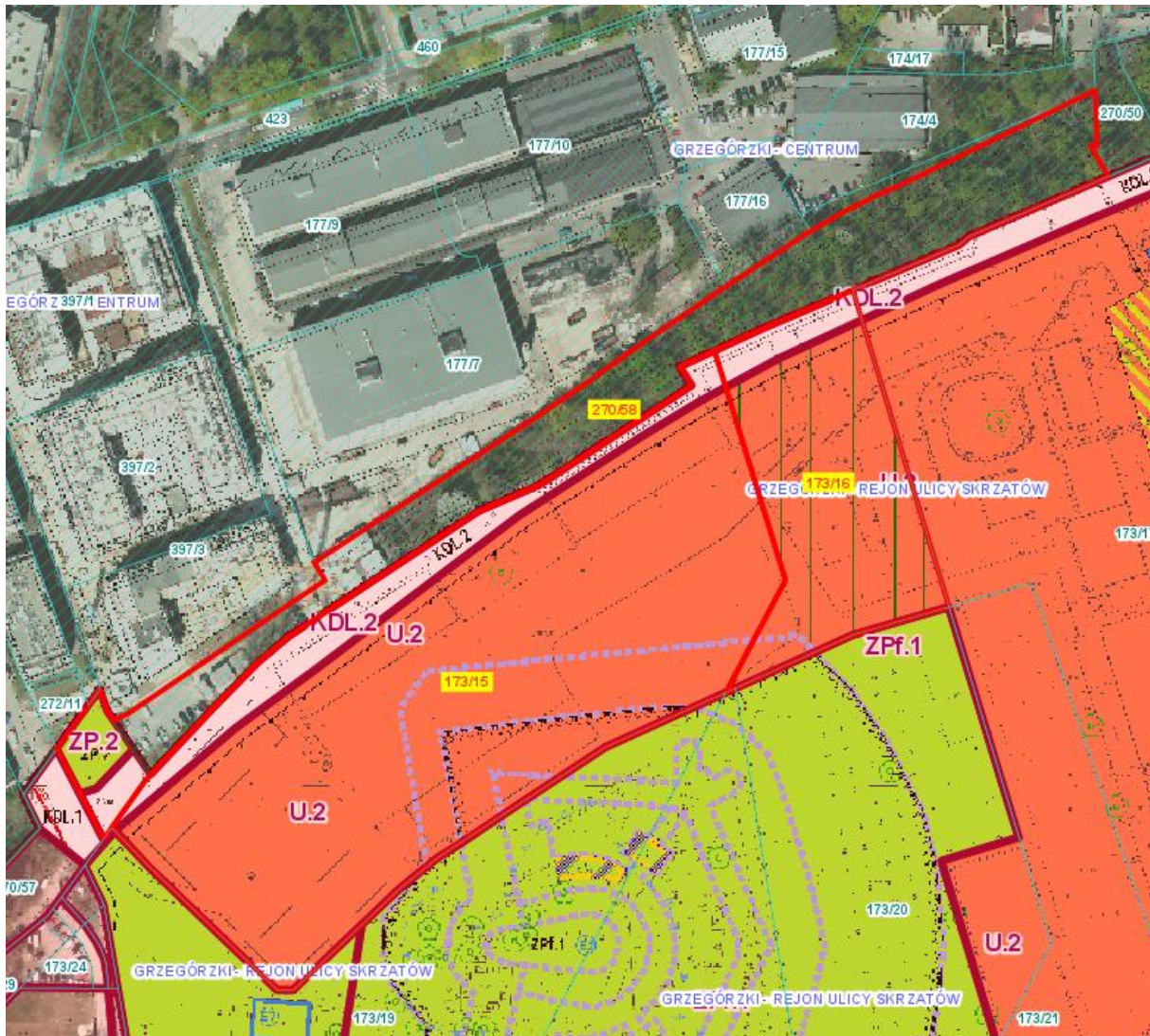
Wyżej opisane działki nr 173/15 i nr 173/16 stanowią współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w udziale w wysokości 33/100 części. Pozostałym właścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 67/100 części jest Województwo Małopolskie. Działka nr 173/15 zabudowana jest 5 budynkami magazynowymi oraz placem o nawierzchni betonowej.

Z kolei stanowiąca własność Skarbu Państwa działka nr 270/58 o pow. 0,8984 ha, obręb 17, jednostka ewidencyjna Śródmieście jedynie w niewielkiej części, usytuowanej przy jej zachodniej granicy, objęta jest ustaleniami planu miejscowego obszaru „Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów”. W tym zakresie jej większa część (tj. ok. 2/3) znajduje się w terenie oznaczonym symbolem ZP.2 – tj. Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce (por. § 18 planu miejscowego). Opisywana część nieruchomości w pozostałym zakresie znajduje się w terenie oznaczonym symbolem KDL.2. Natomiast w pozostałym przeważającym zakresie nieruchomość ta nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, jednakże dla m.in. tego terenu Prezydent Miasta Krakowa sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum”, do czego przystąpił na podstawie uchwały nr C/2712/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2022 r. W związku z tym zaproponowanie dla tej części działki kategorii przeznaczenia terenu nastąpi w toku wykonywania czynności planistycznych związanych ze sporządzeniem projektu planu miejscowego obszaru „Grzegórzki – Centrum”.

Działka nr 270/58 została wskazana jako teren zieleńca w strefie A (zieleni urządzonej publicznie dostępna) w dokumencie pn. *Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019–2030*, przyjętym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 2282/2019 z dnia 9 września 2019 r. Powyższe wskazania zostały przekazane przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie do Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa w ramach wskazań dla sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Grzegórzki – Centrum”.

Pełna treść ustaleń planu miejscowego obszaru „Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów” została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=88617. Z kolei informacje na temat sporządzanego planu miejscowego obszaru „Grzegórzki - Centrum” podlegają bieżącemu publikowaniu w BIP Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=160773.

Na poniższym rysunku przedstawiam nieruchomości wskazane w projekcie rezolucji na tle ustaleń planu miejscowego obszaru „Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów” wraz z uwzględnieniem fragmentu terenów objętych sporządzanym planem miejscowym obszaru „Grzegórzki - Centrum”.



Należy ponadto zauważyć, że zgodnie z przepisami wyżej powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu sporządzenia planu ogólnego gminy albo do końca grudnia 2025 r., każdy nowy sporządzany plan miejscowy musi pozostać zgodny z ustaleniami dotychczasowego studium gminnego.

W dokumencie pn. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (przyjętego uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*”), przeważająca część powierzchni wskazanych nieruchomości (tj. działki ewidencyjne nr: 173/15, 173/16 oraz 270/58, obręb 17, jednostka ewidencyjna Śródmieście) znajdują się w terenie, któremu na planszy K1 studium gminnego (pn. „*Struktura przestrzenna – kierunki i zasady rozwoju*”) nadano oznaczenie U – tj. Tereny usług o następujących funkcjach:

1. **funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.
2. **funkcja dopuszczalna** - Zieleni urządzona i nieurządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

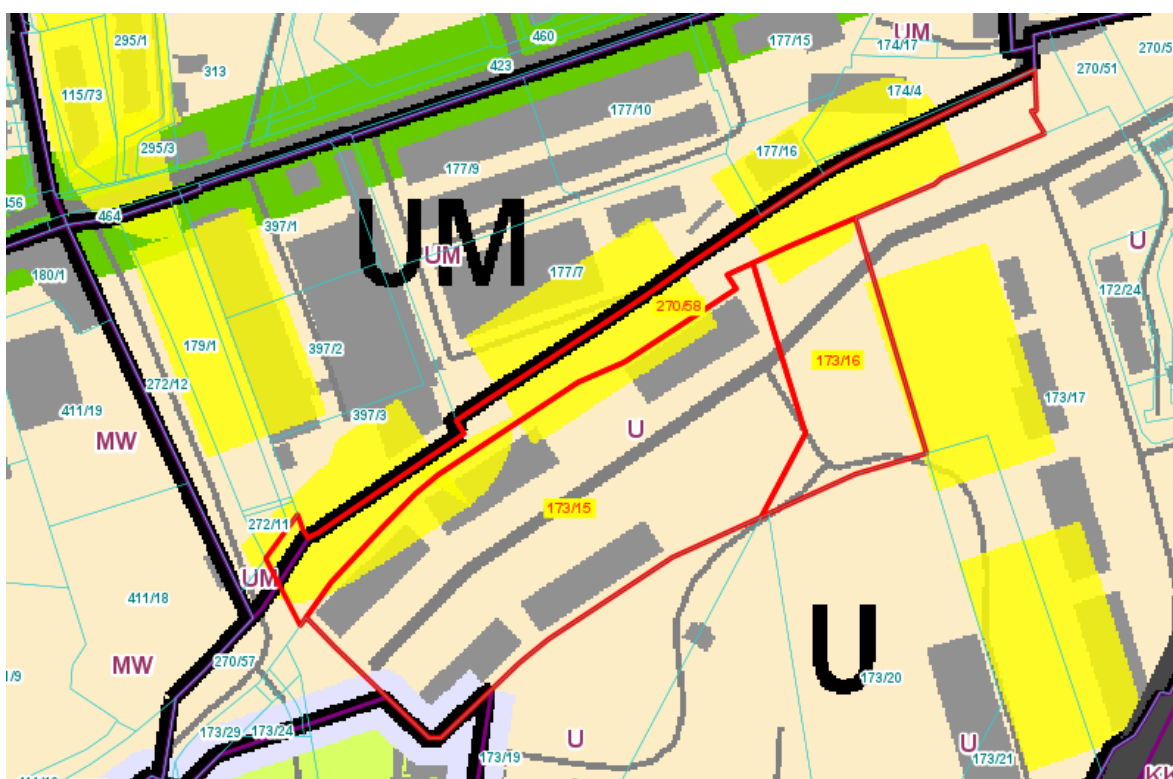
Jedynie niewielki fragment działki nr 270/58 (usytuowany w jej północno-zachodnim krańcu) znajduje się w terenie, który zgodnie z planszą K1 studium gminnego został oznaczony

symbolem UM – tj. Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o następujących funkcjach:

1. funkcja podstawowa –

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

2. funkcja dopuszczalna - Zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.



Rys. 2. Nieruchomości na tle fragmentu planszy K1 studium gminnego z 2014 r.

W związku z powyższym należy zauważyć, iż w obu wyżej wskazanych kierunkach zagospodarowania terenu – zieleni urządzona m.in. w formie parków została określona wyłącznie w funkcjach dopuszczalnych dla terenów U albo UM. Zatem tego typu tereny (tj. mieszczące się w ramach wskazanej w studium gminnym funkcji dopuszczalnej), w razie wszczęcia procedury zmiany albo uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podlegają dalej idącym ograniczeniom, zgodnie z treścią tomu III studium gminnego (pn. „Wytyczne do planów miejscowych”). Ograniczenia te wynikają z sekcji III.1.2. ust. 6 i ust. 7 wskazanego dokumentu:

6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże

suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;

7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu (...)."

Należy zatem wskazać, iż ewentualne wyznaczanie/poszerzanie terenów zieleni urządzonej w formie publicznych parków w opisywanym obszarze podlega ww. ograniczeniom płynącym z dokumentu studium gminnego. Jest to o tyle istotne, ponieważ w obowiązującym planie miejscowym obszaru „Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów”:

1. tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolem ZP.2) stanowią 5,02 % wskazanego w studium gminnym terenu UM oraz
2. tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolami ZP.1, ZP.2 oraz ZPf.1) stanowią 27,96 % wskazanych w studium gminnym terenów U.

Mając na uwadze okoliczność, iż prawie cały wskazany w studium gminnym teren UM jest zabudowany, to wytyczne aktualnie obowiązującego studium gminnego dają niewielką możliwość poszerzenia terenu parku Grzegórzeckiego.

Zatem ewentualna zmiana ustaleń planu miejscowego obszaru „Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów” będzie mogła nastąpić, o ile zostanie uchwalony plan ogólny gminy, który będzie umożliwił dokonanie zmiany planistycznej w zakresie wskazanym w projekcie rezolucji wg druku nr 3796-R.

Ponadto nadmieniam, że nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków - niezależnie od trybu - reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540), w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków. Zatem każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele, na realizację których w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe.

Ponadto warunkiem niezbędnym podjęcia działań w zakresie wykupu terenu jest istnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego teren przeznaczony do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych, bądź też uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP).

Dodatkowo Wydział Skarbu Miasta podejmuje działania związane z pozyskiwaniem nieruchomości na wniosek merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa, jednostek miejskich oraz podmiotów legitymujących się prawem własności.

Odnosząc się do postulowanych w projekcie rezolucji – druk 3796-R zamiany bądź wykupu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działek nr 173/15 i nr 173/16 obr. S-17 jedn. ewid. Śródmieście w rejonie ul. Skrzatów informuję, iż w ramach działań Gminy Miejskiej Kraków podejmowanych względem ww. działek nr 173/15 i nr 173/16 aktualnie prowadzone są pomiędzy organami Województwa Małopolskiego i Gminy Miejskiej Kraków uzgodnienia w sprawie zbycia przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału we współwłasności działek nr 173/15 i nr 173/16 w zamian za stanowiący własność Województwa Małopolskiego teren położony przy ul. Czerwone Maki na potrzeby budowy szkoły.

Realizacja powyższego celu publicznego ma priorytetowe znaczenie w tym rejonie Krakowa, a prowadzone działania zmierzają do realizacji uchwały nr C/2608/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta

Miasta Krakowa dotyczących budowy nowej Szkoły Podstawowej w rejonie Ruczaju w Dzielnicy VIII Dębniki.

Podjęcie rezolucji wg druku 3796-R w odniesieniu do działek nr 173/15 i nr 173/16 obr. S-17 jedn. ewid. Śródmieście pozostawałaby zatem w sprzeczności z działaniami podejmowanymi w celu wykonania podjętej w 2018 r. uchwały kierunkowej Rady Miasta Krakowa nr C/2608/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2018 r. Nadmieniam, że cykliczne w 6-miesięcznych odstępach informacje o działaniach podjętych przez Wydział Skarbu Miasta w celu realizacji ww. uchwały nr C/2608/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2018 r. przekazywane są do Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie, tj. komórki organizacyjnej wiodącej w zakresie przygotowania sprawozdania Radzie Miasta Krakowa z realizacji przedmiotowej uchwały.

Ponadto informacja o prowadzonych względem działek nr 173/15 i nr 173/16 działaniach została przedstawiona Radzie Miasta Krakowa:

- w opinii nr 94/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2023 r. dotyczącej projektu uchwały Rady Miasta Krakowa wniesionego przez klub Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska *w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących powiększenia terenu Parku Grzegórzeckiego* - druk nr 3750,
- w opinii nr 68/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2023 r. dotyczącej projektu rezolucji Rady Miasta Krakowa *w sprawie ochrony terenów zielonych w dzielnicy II Grzegórzki w związku z planowaną budową kampusu Akademii Muzycznej im. Krzysztofa Pendereckiego* - druk nr 3546-R.

Mając na uwadze wyżej przedstawione wyjaśnienia opiniuje się negatywnie projekt rezolucji Rady Miasta Krakowa *w sprawie przyszłości terenów w sąsiedztwie parku Grzegórzeckiego* według druku nr 3796-R.