

OPINIA NR 26/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 lipca 2024 r.

dotycząca projektu uchwały w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego pod nazwą „Zakrzówek - enklawa wschodnia” – druk nr 121.

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 oraz z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie z uwagami projekt uchwały wniesiony przez Komisję Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego pod nazwą „Zakrzówek - enklawa wschodnia” – druk nr 121.

UZASADNIENIE

Użytek ekologiczny zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) to zasługująca na ochronę pozostałość ekosystemu mająca znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Celem ochrony na projektowanym użytku ekologicznym „Zakrzówek - enklawa wschodnia” jest ochrona mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt, ich ostoi oraz miejsc rozmnażania lub miejsc sezonowego przebywania i rozszerzenie użytku ekologicznego „Zakrzówek”.

Zgodnie z art. 44 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody uchwała ustanawiająca użytek ekologiczny zawiera szczegółowe cele ochrony. W projekcie w zasadniczej części ograniczono się do powtórzenia definicji ustawowej użytku ekologicznego, podczas gdy cele te powinny być skonkretyzowane i odnoszące się przynajmniej do najistotniejszych walorów przyrodniczych.

Na terenie użytku ekologicznego zaproponowano wprowadzenie następujących zakazów:

1. niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
2. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
3. uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
4. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
5. likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

6. zmiany sposobu użytkowania ziemi,
7. umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
8. zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
9. umieszczania tablic reklamowych.

W projekcie uchwały wskazano sposoby ochrony czynnej użytku ekologicznego:

1. monitoring stanu przyrodniczego,
2. usuwanie gatunków inwazyjnych,
3. prace na terenie użytku należy wykonywać pod nadzorem botanika i herpetologa.

W dniu 19 czerwca 2024 r. wpłynęła poprawka Pani Joanny Hańderek, Radnej Miasta Krakowa do projektu uchwały wg druku 121 polegająca na uzupełnieniu projektu uchwały o brakujące załączniki, tj. mapy terenu oraz współrzędnych granic użytku ekologicznego zgodnie z rekomendacjami Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do redagowania uchwał w sprawie form ochrony przyrody.

W dniu 20 czerwca 2024 r. wpłynęła autopoprawka Komisji Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa do projektu uchwały wg druku 121 o tej samej treści.

Nieruchomości oznaczone jako działki nr 140/2, 177, 176, 175, 174/2, obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” ustanowionego uchwałą nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon św. Jacka – Twardowskiego”* i stanowią zgodnie z jego zapisami tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub zabudowę budynkami usługowymi oraz w mniejszym stopniu tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Działka nr 141 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze, stanowi tereny zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego oraz tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów osobowych.

Ustanowienie użytku ekologicznego „Zakrzówek – enklawa wschodnia” w zakresie zaproponowanym w przedmiotowym projekcie uchwały stoi częściowo w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rejon św. Jacka - Twardowskiego".

W celu utrzymania trwałości ekosystemów występujących na obszarze projektowanego użytku ekologicznego konieczne będzie prowadzenie zabiegów ochronnych. Posiadanie prawa własności jest warunkiem niezbędnym do efektywnego prowadzenia zabiegów ochrony czynnej. Aktualnie grunty w granicach projektowanego użytku ekologicznego stanowią własność osób prawnych. Grunty będące we władaniu Gminy Miejskiej Kraków stanowi tylko działka nr 141 obręb 9 Podgórze. Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków 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 (z późn. zm.)*, w myśl którego

pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób prawnych następuje w przypadku gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Warunkiem do podjęcia działań jest zgodność z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź też uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP).

W przypadku ustanowienia użytku ekologicznego „Zakrzówek – enklawa wschodnia” w myśl art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę należy zauważyć, że uzasadnienie do uchwały nie zawiera analizy skutków finansowych dla budżetu Gminy Miejskiej Kraków związanych z ewentualnymi roszczeniami, wynikającymi z przytoczonych wyżej przepisów.

Nadmieniam, że w sprawie ustanowienia użytku głoś zabrali właściciele działek nr 177, 176, 175, 174/2 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze. W piśmie z dnia 14 marca 2024 r. Towarzystwo Boskiego Zbawiciela Prowincja Polska poinformowało, iż ww. działki stanowią jednolity, zamknięty, ogrodzony teren, który jest regularnie koszony oraz utrzymywany jako trawnik. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy obszar jest regularnie ryty przez dziki, przy pomocy specjalistycznych maszyn przeprowadza się zaorywanie i zwalcowywanie terenu. W związku z powyższym Towarzystwo Boskiego Zbawiciela uważa, że na działkach nr 177, 176, 175, 174/2, obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze nie występują siedliska chronionych gatunków zwierząt, a także wyraża sprzeciw wobec projektu ustanowienia użytku ekologicznego „Zakrzówek – enklawa wschodnia”.

Natomiast w dniu 18 czerwca 2024 r. do Urzędu Miasta Krakowa wpłynęło pismo spółki Apollo Investment Twardowskiego Sp. z o.o., ul. Puskarska 7 i właściciela działki nr 140/2 obręb 9 jednostka ewidencyjna Podgórze, w którym spółka poinformowała, że prace przygotowawcze, proceduralne i projektowe, związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej na działce 140/2 są już bardzo zaawansowane, trwa procedura wydania decyzji pozwolenia na budowę. Jednocześnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji inwestycji drogowej dla Miasta Krakowa polegającej na budowie drogi o długości około 218,5 m w procedurze ZRiD w oparciu o podpisaną umowę z Zarządem Dróg Miasta Krakowa. Droga wykonywana staraniem i na koszt spółki Apollo Investment Twardowskiego sp. z o.o. ma być przekazana nieodpłatnie na rzecz Miasta. Spółka Apollo Investment Twardowskiego sp. z o.o. nabyła nieruchomość stanowiącą działkę nr 140/2 w celu zrealizowania na niej inwestycji i w momencie podpisywania umowy sprzedaży, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, realizacja takiej inwestycji była możliwa. Natomiast w związku z planowanym objęciem przedmiotowej nieruchomości obszarem użytku ekologicznego „Zakrzówek - enklawa wschodnia” spółka zostanie tej możliwości pozbawiona, czego nie mogła przewidzieć na etapie nabywania działki nr 140/2. Objęcie przedmiotowej nieruchomości obszarem użytku ekologicznego „Zakrzówek - enklawa wschodnia” będzie sytuacją krytyczną w skutkach dla spółki z uwagi na zaangażowanie ogromnego potencjału kapitałowego i ludzkiego.

Przywołane w projekcie uchwały działki ewidencyjne znajdują się w obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Zarówno na etapie aktualizowania uchwały w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego, jak i na etapie sporządzania planu ochrony dla tego parku, organy samorządu województwa i organy ochrony przyrody nie wnioskowały o wyłączenie spod możliwości zabudowy terenów działek wskazanych w projekcie uchwały,

co miało miejsce w przypadku innych działek położonych w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym. Ponadto zachodzi również problem związany z wyznaczeniem na części planowanych pod poszerzenie użytku ekologicznego działek terenu przeznaczonego pod powstanie nowej drogi publicznej klasy dojazdowej (tj. KDD.7). Wskazana rezerwa terenu została wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” jako docelowe odciążenie ruchu, odbywającego się po wschodnim fragmencie ul. św. Jacka, która aktualnie jest zawężona oraz jednokierunkowa (na odcinku od ul. Ceglarskiej do skrzyżowania z planowaną drogą w terenie KDD.7). W związku z powyższym wyznaczenie na terenie części wskazanych w projekcie uchwały nieruchomości (w części objętej rezerwą terenu KDD.7) użytku ekologicznego uniemożliwi zrealizowanie ujętej w planie miejscowym inwestycji, przez co niemożliwym stanie się odciążenie wschodniego odcinka ul. św. Jacka. Z uwagi na powyżej przywołane ustalenia planistyczne należy wskazać, że w ocenie Wydziału Planowania Przestrzennego UMK projekt uchwały powinien zostać zaopiniowany negatywnie w zakresie, w jakim dotyczy terenów przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy oraz terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i obiekty zapewniające prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru.

Zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego (dalej ZPKWM) zawartym w piśmie z dnia 9 października 2023 r. znak: ZOPK.420.61.2023.JB, dla przedmiotowych działek obowiązują zapisy uchwały nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie *Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 2849) oraz uchwały nr XIII/164/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 września 2019 r. w sprawie *ustanowienia planu ochrony dla Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Skawiński Obszar Łąkowy (PLH 120079) oraz zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębnicko-Tyniecki Obszar Łąkowy (PLH 120065)* (Dz. Urz. Woj. Małop. 2019, poz. 7263). W swoim stanowisku ZPKWM potwierdza występowanie w obszarze działki nr 140/2 obręb 9 Podgórze chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk na podstawie dokumentacji do planu ochrony dla Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i zaznacza, że siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt powinny być uwzględnione podczas realizacji zagospodarowania terenu. Ponadto ZPKWM wskazuje, iż uchwalony dla tego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego ustanowionym przed wejściem w życie planu ochrony dla Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i jego ustalenia są wiążące.

Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) zawartym w postanowieniu znak OP.625.1.2024.TC z dnia 14 marca 2024 r. najbardziej wartościowe pod względem przyrodniczym są działki ewidencyjne nr 141 i 140/2. Niemniej jednak RDOŚ zaznaczył, że termin dokonania oceny terenowej obszaru objętego wnioskiem (poza okresem wegetacyjnym) nie był odpowiedni do pełnej jego waloryzacji. Aktualnie przeprowadzona ekspertyza przyrodnicza zlecona przez właściciela działki nr 140/2 wykonana przez eksperta do spraw ochrony gatunkowej nie wykazała na niej siedlisk gatunków chronionych grzybów, roślin i zwierząt.

Ponadto RDOŚ zauważył, iż zasadne wydaje się wyłączenie obszaru asfaltowego parkingu z granic projektowanego obszaru chronionego. Objecie użytkowaniem ekologicznym obszaru asfaltowego parkingu w zakresie działki nr 141 budzi poważne zastrzeżenia, ponieważ wspomniany fragment o przeznaczeniu w miejscowym planie pod KU - tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów osobowych nie

posiada wartości przyrodniczych, a tym samym nie spełnia przesłanek dla ustanowienia tam użytku ekologicznego, a obowiązujące na obszarze użytku zakazy uniemożliwią utrzymywanie tego terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko ZPKWM, jak również stanowisko RDOŚ w zakresie ochrony gatunkowej należy wnioskować, iż ochronę stwierdzonych na omawianym terenie gatunków zwierząt oraz ich siedlisk gwarantują zapisy ustawy o *ochronie przyrody*, które winny być uwzględniane przy realizacji zagospodarowania terenu inwestycji. W przypadku, gdy na terenie inwestycji stwierdzone są chronione gatunki, których siedliska kolidują z planowanym przekształceniem terenu, inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji RDOŚ zgodnie z art. 52 oraz art. 56 ustawy o *ochronie przyrody*, dotyczącej zgody na odstępstwa obowiązujące dla gatunków podlegających ochronie prawnej w związku z planowaną inwestycją. Bez znaczenia dla sprawy pozostaje zgodność zamierzenia z przyjętym planem miejscowym, bowiem inwestor zobowiązany jest do spełnienia łącznie obydwu wymagań (wymagań planistycznych oraz wymagań środowiskowych). W związku z obowiązywaniem dla przedmiotowego terenu dwóch form ochrony przyrody w świetle ustawy o *ochronie przyrody*, jakimi są Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy oraz ochrona gatunkowa z racji występowania chronionych gatunków oraz ich siedlisk, poszerzenie użytku ekologicznego nie znajduje uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe pozytywnie opiniuję projekt uchwały wg druku nr 121 pod warunkiem zachowania poniższych uwag mających na celu weryfikację granic użytku:

- dostosowanie granic użytku ekologicznego do przeznaczeń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnienie istotnych uwag RDOŚ zawartych w postanowieniu znak OP.625.1.2024.TC z dnia 14 marca 2024 r. rekomendujących wykonanie korekty granic poprzez wyłączenie asfaltowego parkingu, jak również wskazujących na brak możliwości pełnej oceny obszaru pod kątem aktualnych wartości przyrodniczych,
- ustanowienie użytku na działkach prywatnych uniemożliwi prowadzenie efektywnie ochrony czynnej, gwarantującej trwałość tej formy ochrony przyrody,
- zawarcie w projekcie uchwały prognozy finansowej w zakresie ewentualnych roszczeń właścicieli nieruchomości prywatnych lub wykupu ich nieruchomości,
- projekt uchwały według druku nr 121 nie wskazuje szczegółowych celów ochrony.