



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-892/XIX/07

Kraków, 14. 09. 2007

Pan
Daniel Piechowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie terenów Parku Jerzmanowskich w Prokocimiu, zgłoszoną na XIX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 29 sierpnia 2007 r., uprzejmie informuję:

Analiza księgi wieczystej nr KR1P/00193185/4 oraz materiałów geodezyjnych wykazała, iż działki nr 888/6, 888/7, 888/8, 888/9, 888/10, 888/11, 889/6, 889/7, 889/8, 889/9, 889/10 stanowią teren ogródków działkowych będący własnością Polskiej Prowincji Zakonu Świętego Augustyna.

W przedmiotowej księdze wieczystej w dziale III widnieje m.in. roszczenie o przeniesienie własności objętych księgą wieczystą całych bądź części działek nr 888/6, 888/7, 888/8, 889/6, 889/7, 889/8, 889/9, 889/10, oraz 888/9, 888/10, 888/11 mających powstać z podziału działki nr 888/5 na rzecz DEL SOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży Rep 2832/2006 z dnia 6 czerwca 2006 r.

W przedmiotowej umowie widnieje zapis, iż na ww. działkach spółka DEL SOL zamierza zrealizować inwestycję polegającą na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalno – usługowych. Polska Prowincja Zakonu Świętego Augustyna sprzeda powyższy grunt pod warunkiem uzyskania do dnia 30 września 2007 r. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla ww. działek. Ponadto w akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży istnieje zobowiązanie do zawarcia właściwej umowy sprzedaży do dnia 30 września 2007 r. oraz kolejnej umowy do dnia 30 marca 2008 r.

Wydział Architektury i Urbanistyki prowadzi postępowanie z wniosku złożonego w dniu 20 listopada 2006 r. przez pełnomocnika działającego z upoważnienia Polskiej Prowincji Zakonu Świętego Augustyna w Krakowie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. *Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, zlokalizowanego na działkach 888/6 888/7, 888/8, 888/9, 888/10, 888/11, 888/12, 889/6, 889/7, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 890 obręb 53 Podgórze, z wjazdem z ul. Górników wraz infrastrukturą techniczną – rozbudowa sieci oraz przyłącza przy ul. Wielickiej w Krakowie.*

Postępowanie administracyjne nie zostało zakończone wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Aktualnie została sporządzona analiza urbanistyczna. Planowana zabudowa

stanowiąć będzie kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Teren objęty wnioskiem obejmuje działki, na których aktualnie znajdują się ogródki działkowe oraz odnoga ul. Kłodzkiej, a także część niezabudowana działki nr 890, stanowiąca teren zielony.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy.

Wydział Architektury i Urbanistyki prowadzi postępowania administracyjne o ustalenie warunków zabudowy i wydanie decyzji pozwoleń na budowę wyłącznie na wniosek osoby zainteresowanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydenta miasta po uzgodnieniu z innymi organami. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
5. decyzja jest zgodna z odrębnymi przepisami.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Uzyskanie przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

Organ samorządu terytorialnego, właściwy do prowadzenia postępowania i wydania odpowiedniej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa (art. 56 w zw. z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi).

Ponadto nieruchomość składająca się z działek nr nr 888/6 o pow. 1,0652 ha, nr 888/7 o pow. 0,1362 ha, nr 888/8 o pow. 0,0015 ha, nr 889/9 o pow. 0,1186 ha, nr 889/10 o pow. 0,7766 ha, znajdująca się w pobliżu Parku Jerzmanowskich została w latach 80 – tych zagospodarowana pod były Pracowniczy Ogród Działkowy „Pod Lipami” na podstawie

decyzji administracyjnej znak G.8231/Sk/3/87 wydanej przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami byłego Urzędu Dzielnicowego dla Krakowa – Podgórze w dniu 11 kwietnia 1987 r., o przekazaniu Polskiemu Związkowi Działkowców Wojewódzkiemu Zarządowi w Krakowie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie na czas określony – do końca 1995 r. Protokołem zdawczo – odbiorczym spisanim w dniu 4 maja 1987 r. wyżej wymienioną nieruchomość przekazano użytkownikowi pod urządzenie ogródków działkowych.

Na podstawie orzeczeń częściowych, wydanych przez Komisję Majątkową do sygn. W.KM-II-1033/91 w dniach 15 grudnia 1995 r. i 1 marca 1996 r., obejmujących między innymi nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr 888/6, nr 888/7, nr 888/8, nr 889/9, nr 889/10, prawo własności przedmiotowych nieruchomości zostało przywrócone Klasztorowi O.O. Augustianów w Krakowie. Z treści przytoczonych orzeczeń wynika zatem, iż istnienie pracowniczego ogrodu działkowego na tym gruncie nie zostało przez Komisję Majątkową uznane za przeszkodę w rozumieniu art. 63 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 29, poz. 154, z późn. zm.) uniemożliwiająca przywrócenie prawa własności. W związku z powyższym niezaprzeczalnym faktem jest to, iż od dat wydania orzeczeń Komisji Majątkowej były Pracowniczy Ogród Działkowy „Pod Lipami” znajduje się na gruncie prywatnym.

Zatem przedmiotowy były pracowniczy ogród działkowy po wejściu w życie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419 z późn. zm.) nie stał się rodzinnym ogrodem działkowym w jej rozumieniu. Jak bowiem wynika z przepisów art. 6 i art. 9 rodzinnym ogrodem działkowym jest obszar gruntu będący we władaniu Polskiego Związku Działkowców, podzielony na tereny ogólne i działki oraz wyposażony w infrastrukturę niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania, ale wyłącznie taki, który stanowi własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub Polskiego Związku Działkowców. Wnioskując *a contrario* informuję uprzejmie, iż rodzinnym ogrodem działkowym nie jest ogród znajdujący się na gruncie prywatnym i nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

W odniesieniu do terenu stanowiącego Park Jerzmanowskich Polska Prowincja Zakonu Św. Augustyna - Klasztor O.O. Augustianów na Kazimierzu w Krakowie wnioskiem z dnia 29 listopada 1990 r. wystąpiła do Komisji Majątkowej w Warszawie o wszczęcie postępowania regulacyjnego i przywrócenie własności nieruchomości stanowiących uprzednio własność Klasztoru, położonych w Krakowie – Podgórzu. Wniosek Prowincji obejmował między innymi nieruchomość oznaczoną jako działka nr 747 obręb 53 Kraków Podgórze, objętą księgą wieczystą Kw nr 3303, stanowiącą własność Skarbu Państwa.

W trakcie postępowania regulacyjnego ustalono, iż działka nr 747 uległa podziałowi na działkę nr 747/1 o pow. 3,2359 ha (teren Parku Jerzmanowskich) i nr 747/2 o pow. 2,0201 ha (stadion sportowy „Prokocim”).

Komisja Majątkowa, orzeczeniem z dnia 4 czerwca 1993 r., wydanym w sprawie toczącej się do sygn. akt W.KM-II-1033/91 z wniosku Polskiej Prowincji Zakonu Św. Augustyna - Klasztoru O.O. Augustianów w Krakowie orzekła o przywróceniu własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 747/2. Natomiast orzeczeniem Komisji Majątkowej w dniu 15 grudnia 1995 r. Klasztorowi O.O. Augustianów została przywrócona między innymi własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr 747/1.

Na podstawie badania księgi wieczystej nr KR1P/00193185/4 Wydział Skarbu Miasta ustalił, iż umową darowizny Rep. A nr 4368/00 z dnia 28 sierpnia 2000 r. prawo własności nieruchomości, dla których prowadzona jest ww. księga wieczysta, Klasztor O.O. Augustianów daruje Polskiej Prowincji Zakonu Świętego Augustyna w Krakowie.

Z informacji pozyskanej z Krakowskiego Zarządu Komunalnego wynika, iż na podstawie umowy użyczenia z dnia 9 sierpnia 2005 roku zawartej z Polską Prowincją Zakonu Świętego Augustyna, Gminie Miejskiej Kraków zostały oddane do bezpłatnego używania nieruchomości składające się z działek nr 747/4 o pow. 4,7656 ha, nr 1022/9 o pow. 0,2087 ha oraz części, tj. 0,4348 ha działki nr 748, położonych w obrębie 53 Podgórze, na cel prowadzenia Parku Jerzmanowskich. Opisane powyżej nieruchomości stanowią część zespołu pałacowo – parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-639, a Gmina zobowiązała się utrzymywać przedmiot użyczenia zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dbać o prawidłowe utrzymanie terenu Parku.

Umowa użyczenia została zawarta na okres 20 lat, z możliwością jej przedłużenia za pisemną zgodą obu stron na następne 10 lat.

Uprzejmie informuję, iż w odniesieniu do nieruchomości stanowiących aktualnie ogródki działkowe, objętych postępowaniem prowadzonym w Wydziale Architektury i Urbanistyki oraz będących przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży Rep. A nr 2832/2006 z dnia 6 czerwca 2006 r. Gminie Miejskiej Kraków nie przysługuje prawo pierwokupu, z uwagi na fakt, iż przywrócenie prawa własności przedmiotowych nieruchomości Klasztorowi O.O. Augustianów w Krakowie nastąpiło w trybie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Natomiast w sprawie terenów stanowiących zespół pałacowo – parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr. A-639, będących częścią Parku Jerzmanowskich na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) art. 109 ust. 1 pkt 4 Gminie Miejskiej Kraków przysługuje prawo pierwokupu. Aktualnie Wydział Skarbu Miasta podjął niezbędne kroki prowadzące do ujawnienia przedmiotowego prawa pierwokupu w księdze wieczystej nr KR1P/00193185/4.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Krakowski Zarząd Komunalny
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a