PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.77.2025

Pan
Rafał Zawiślak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie działań inwestycyjnych realizowanych na terenie RKS „Garbarnia" na działkach nr 370/10, 370/11, 370/12 obr. 30 Podgórze, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 stycznia 2025 r., uprzejmie informuję, że działki te stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków i aktualnie pozostają w użytkowaniu wieczystym Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia".

Działka nr 370/10 obr. 30 Podgórze, w całości została objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa" - etap A, przyjętego uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu, działka ta znajduje się w terenie zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, oznaczonym symbolem 84.ZP.2. Działki nr 370/11 i 370/12 obr. 30, Podgórze znajdują się w terenie, dla którego częściowo obowiązują ustalenia powyżej wskazanego planu miejscowego, a częściowo planu miejscowego dla obszaru „Rydlówka" przyjętego uchwałą nr CXXVI/3464/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r. W zakresie, w jakim działki nr 370/11 i 370/12 obr. 30 Podgórze objęte są granicami miejscowego planu zagospodarowania „Rydlówka", zostało ustalone ich przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami US.1 i US.2, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, jako kontynuacja dotychczasowej funkcji oraz tradycji związanych z Robotniczym Klubem Sportowym „Garbarnia", które obejmuje istniejące boiska sportowe do gry w piłkę nożną. Z kolei części tych nieruchomości objęte planem „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A" znajdują się w terenie zieleni urządzonej o symbolu 84.ZP.2 z podstawowym przeznaczeniem pod publicznie dostępne parki.

Ad 1.

Prawo użytkowania wieczystego ww. działek powstało na mocy aktu notarialnego Rep. A II Nr 11145/89 z dnia 25 września 1989 r., którym Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste na rzecz Robotniczego Klubu Sportowego „Garbarnia" działki o numerach: 288/41, 4/2, 4/3, 6/2, 7/2, 8/2, 9/2, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10 i 11/1 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze, z których powstały m.in. działki wymienione w interpelacji Pana Radnego. Zgodnie z ww. aktem przedmiotowe działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod budowę obiektów sportowych RKS „Garbarnia". W związku z tym, że zamierzenia użytkownika wieczystego zostały ukierunkowane na wykorzystanie działek nr 370/11 i 370/12 obr. 30 Podgórze pod zabudowę wielomieszkaniową pozwem z dnia 5 sierpnia 2021 r. Gmina Miejska

Kraków wystąpiła przeciwko RKS „Garbarnia” o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego tych nieruchomości.

Na wniosek ww. Klubu 17 marca 2023 r. wydana została decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz dwoma garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji opadowej i sanitarnej, c.o. wraz z dwiema wymiennikowniami, wentylacji mechanicznej, elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną; wraz z zagospodarowaniem terenu: układem dróg wewnętrznych, ciągami komunikacji pieszej, miejscami postojowymi; wraz z budową instalacji na terenie: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej z retencją, energetycznych, oświetlenia terenu, na działkach nr 370/10, 370/11, 370/12 obr. 30 Podgórze, przy ul. Kobierzyńskiej i ul. Rydlówka w Krakowie oraz rozbiórka 2 budynków magazynowo - gospodarczych (i1) oraz 3 wiat (i.b.) wraz z wewnętrznymi instalacjami w terenie: elektrycznymi, wodociągowymi, kanalizacji opadowej i sanitarnej, wraz z elementami zagospodarowania terenu: murami oporowymi, betonowymi ogrodzeniami i betonowymi utwardzeniami terenu, na działkach nr 370/11, 370/12 obr. 30 Podgórze”*. Decyzją z dnia 15 czerwca 2023 r. Wojewoda Małopolski umorzył postępowanie odwoławcze od przedmiotowej decyzji, uznając, że wnoszącym odwołanie nie przysługiwał przymiot strony. Decyzja wydana została w oparciu o ostateczną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/723/2020 z dnia 15 grudnia 2020 r., utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 16 lutego 2021 r. (znak: SKO.ZP/415/37/2021).

Podejmowane działania związane z odmową wydania decyzji w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę nie przyniosły pozytywnego rezultatu, ponieważ stosownie do art. 32 ust. 4b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) *„Jeżeli podstawę prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi użytkowanie wieczyste, niezgodność zamierzenia budowlanego z celem użytkowania wieczystego nie może stanowić podstawy do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę”.*

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny pod wskazaną przez Pana Radnego sygnaturą toczy się postępowanie w sprawie z powództwa Gminy. W postępowaniu tym Sąd postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2021 r. udzielił zabezpieczenia roszczenia Gminy Miejskiej Kraków stanowiącego podstawę do dokonanego w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego. Dotychczas odbyło się kilka rozpraw, w tym ostatnia 9 września 2024 r., podczas której Sąd przeprowadził dowód z zeznania świadków. Aktualnie radca prawny reprezentujący Gminę Miejską Kraków w ww. postępowaniu oczekuje na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.

Na obecnym etapie działania Wydziału Skarbu Miasta UMK polegają na przedstawianiu dokumentów, stanowisk i wyjaśnień będących odpowiedzią na pisma pełnomocnika procesowego Gminy Miejskiej Kraków. Czynności te wykonuje główny specjalista Pan Daniel Ptak. Podejmowane działania w postępowaniu sądowym oraz wynik toczącej się sprawy pozostają poza kompetencją Urzędu Miasta Krakowa .

Ad 2.

RKS „Garbarnia” czynił starania w sprawie zmiany celu prawa użytkowania wieczystego działek nr 370/11 i 370/12 na cel mieszkaniowy. Postępowanie zakończyło się odmową zmiany celu. Pozwem z dnia 25 czerwca 2024 r. Klub wystąpił do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórza w Krakowie o ustalenie zmiany celu prawa użytkowania wieczystego wyżej wskazanych działek w trybie realizacji roszczenia wynikającego z art. 73 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Gmina Miejska Kraków nie zawierała z RKS „Garbarnia” umów czy porozumień dotyczących umożliwienia inwestycji mieszkaniowej i - jak powyżej wskazano - sprzeciwia się tej inwestycji, czego wyrazem jest toczące się postępowanie sądowe. Ponadto ze względu na sprzeczność celu prawa użytkowania wieczystego ww. działek z zamierzeniami Klubu Gmina Miejska Kraków konsekwentnie sprzeciwiała się zabudowie tego terenu, dając temu wyraz w składanych odwołaniach w postępowaniach o wydanie pozwolenia na zabudowę mieszkaniową tego terenu.

Ad 3.

W przeszłości prowadzone było postępowanie w sprawie rozważenia możliwości pozyskania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego części działek o numerach: 288/47 (która podzieliła się na działki o numerach: 288/51 i 288/50), 370/4, 370/9, 370/10, 370/11 i 370/12 obr. 30 Podgórze. W piśmie z 28 czerwca 2019 r. Robotniczy Klub Sportowy „Garbarnia” poinformował, że nie jest zainteresowany zbyciem na rzecz Gminy Miejskiej Kraków tych nieruchomości, wskutek czego kontynuowanie postępowania w sprawie nabycia do gminnego zasobu przedmiotowego gruntu nie było możliwe.

Dalsze działania Gminy Miejskiej Kraków względem ww. nieruchomości są uzależnione od wyników prawomocnie zakończonych postępowań w toczących się sprawach sądowych.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2025-01-31 11:16

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Planowania Przestrzennego
5. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
6. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
7. Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie
8. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
9. Zespół Radców Prawnych
10. Biuletyn Informacji Publicznej
11. Aa