

# CRACOVIA URBS EUROPAEA



## KONFEDERACJA NA RZECZ PRZYSZŁOŚCI KRAKOWA

ul. Oleandry 2, 30-063 Kraków, tel/fax. (12) 427 22 52

Kraków, 2013-02-21

Prezydent miasta Krakowa  
Pan Profesor Jacek Majchrowski

Przewodniczący Rady miasta Krakowa  
Pan Bogusław Kośmider

Szanowny Panie Prezydencie,

Szanowny Panie Przewodniczący,

Zarząd Konfederacji Cracovia Urbs Europaea wyraża zaniepokojenie w związku z uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2013 roku Nr LXVII/963/13, dotyczącą zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 60, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Karmelickiej, o łącznej powierzchni 0,8222 ha, składającej się z działek oznaczonych nr 124/2 o powierzchni 0,0931 ha, 125/7 o powierzchni 0,1322 ha, 125/8 o powierzchni 0,5969 ha, objętej KW KR1P/00199175/3, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków (projekt Prezydenta Miasta Krakowa).

Przedmiotowa nieruchomość była już przedmiotem sprzedaży przez gminę w roku 1998 i od tego czasu zmieniała właścicieli, lecz pomimo wydawanych kilkakrotnie decyzji o warunkach zabudowy nie została zagospodarowana. Ze względu na swe usytuowanie – przy głównej ulicy handlowej, fakt niezbudowania, brak roszczeń osób trzecich, a także ze względu na znaczne rozmiary - jest nieruchomością atrakcyjną - ale przede wszystkim niezwykle ważną dla tego rejonu miasta. Nieruchomość jest pozostałością folwarku Fryszbark, wzmiankowanego po raz pierwszy w 1394 r. W XIX w. stała się częścią zespołu koszarowego (jeden z najstarszych obiektów infrastruktury Twierdzy Kraków, proj. arch. Feliksa Księżarskiego - dziś siedziba Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej).

W naszym przekonaniu jedynym pełnym sposobem zabezpieczenia interesów publicznych w tak ważnej przestrzeni jest ustalenie - przy szerokim udziale społeczeństwa - zakresu potrzeb i możliwości zagospodarowania miejsca. Dlatego, wobec szczególnego i kluczowego znaczenia działki dla otoczenia (część miasta o wybitnych wartościach), uważamy za niezbędne sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego (przed sprzedażą terenu).

Uważamy, iż brak wskazań i ograniczeń - będących warunkami umowy sprzedaży - w miejscu, należącym do ścisłego, historycznego centrum Krakowa, w środku struktur zabudowy mieszkaniowej, byłyby niedopuszczalne. Spośród możliwych konfliktów i uciążliwości, jakie mogłyby być skutkiem niewłaściwego zagospodarowania nieruchomości, wskazujemy choćby przeciążenie komunikacyjne labiryntowych i trudno przejezdnych ulic otoczenia, zdominowanie sąsiedztwa funkcją handlową czy hotelową (wypierającą tradycyjny, właściwy w historycznej skali handel i usługi) czy stworzenie konkurencji dla zabytkowej substancji mieszkaniowej, co nasiliłoby istniejące (naszym zdaniem) już obecnie istniejące niekorzystne tendencje.

Ponadto uważamy za niezbędne ustalenie zachowania całości (lub zasad podziałów terenu), która ze względu na wielkość może stanowić odrębną strukturę - wewnątrz zabytkowego układu urbanistycznego o najwyższej randze. Wskazujemy jednak, że właśnie fakt jednorodności własności nieruchomości, wraz z jej lokalizacją, stwarza tu niepowtarzalną szansę na realizację ważnego celu publicznego.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej zarządzeniem z dnia 8 września 1994 (Monitor Polski 1994 nr 50 poz. 418) uznał za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta”, zaś przedmiotowa nieruchomość znajduje się właśnie w granicach tego obszaru (§ 3). Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), uznanie obszaru za pomnik historii jest formą jego ochrony. Art. 4 ustawy mówi:

"Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków; [...]
- 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska."

Naszym zdaniem: w przypadku tak dużej i ważnej nieruchomości, koniecznie należy zabezpieczyć zarysowaną problematykę oraz aspekt ochronny (w tym przypadku zachowania zabytkowego charakteru tej części miasta) poprzez wykonanie tu planu zagospodarowania przestrzennego. Winno to nastąpić przed zbyciem nieruchomości, dla uniknięcia konfliktów znanych z niektórych innych, ważnych społecznie lokalizacji -

- z poważaniem

*Członek Zarządu  
dr arch. prof. WST  
Magdalena Swaryczewska*

*Członek Zarządu  
dr hab Monika Bogdanowska*

*Przewodniczący Rady Konfederacji  
dr Zbigniew Beiersdorf*

*Prezes Zarządu  
Jarosław Żółciak*