

# WALKA O ZIELEŃ W CZYŻYŃNACH TRWA

Obietnice wykupu niezabudowanej działki przy ul. Orlińskiego w Czyżynach sięgają roku 2018 i padły z ust ówczesnej za-cy prezydenta Miasta Krakowa Elżbiety Koterby. Mieszkańcy od tego czasu domagali się od władz miasta zamiany słów na czyny. Posłowie i radni miasta kierowali w tej sprawie interpelacje do Prezydenta M. Krakowa Jacka Majchrowskiego. Interweniowała Rada Dzielnicy XIV „Czyżyny”. Władze SM Czyżyny pisały Petycje do Prezydenta Krakowa. Deweloper nie ułatwiał rozwiązania sprawy po myśli mieszkańców, warunkując swoją decyzję od uzyskania różnych pozwoleń związanych z prowadzoną inwestycją. Przedłużało to finalizację wykupu działki. Gdy już się wydawało, że sprawa będzie załatwiona i znaleziono pieniądze w budżecie miasta na wykup działki okazało się, że deweloper nie satysfakcjonują zaproponowane przez władze miasta propozycje i wypowiedział on wstępne porozumienie. Poniżej przedstawiamy po krótko historię problemu, aktualny stan sprawy i oczekiwania mieszkańców.

## SM „CZYŻYNY” SKŁADA PETYCJĘ

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny” 17 listopada 2020 roku złożyła Petycję w sprawie ochrony działki nr 299/46 obr. 7 Nowa Huta przed zabudową do Prezydenta M. Krakowa Jacka Majchrowskiego. Petycja spełniała wszelkie wymogi w sprawie przyjmowania i rozpatrywania skarg, wniosków lub petycji określonych w ustawie z 11 lipca 2014 roku. Składający petycję przytoczyli stan faktyczny związany z uzyskaniem pozwoleń na budowę na ponad dwudziestu działkach w tym rejonie Czyżyn, ale podkreślili, że Uchwałą nr XXXIV/868/20 Rada Miasta Krakowa uchwaliła Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Czyżyny os. Dywizjonu 303 i 2 Płk. Lotniczego grudnia 2020 roku w którym działka 299/46 obr. 7 NH oznaczona została symbolem Zpp.3 jako teren zielony. Co prawda wyrok WSA w Krakowie podważył ten Plan m.in w stosunku do tej działki, ale sprawa jest w toku, a Gmina odwołała się od wyroku do NSA.

W Petycji podpisanej przez zarządzających SM „Czyżyny” Marka Lorenca prezesa zarządu i Andrzeja Sobkova członka zarządu i kierownika działu techniczno-administracyjnego wskazano na dotychczasowe działania dewelopera, który za nic mając sobie stanowisko swoich sąsiadów, a to członków SM „Czyżyny”, Wspólnot Mieszkaniowych wykonał potężną inwestycję budowlaną naruszając wszelkie zasady dobrosąsiedzkie. Nie czas w tym, miejscu to omawiać. Jednak biorąc pod uwagę postępowanie inwestora, który nie liczy się z interesem ogólnospołecznym może on przystąpić do zabudowy ostatniego zielonego terenu w tym rejonie Czyżyn, władze SM Czyżyny stanowczo domagały się przeprowadzenie negocjacji z i inwestorem w celu niedopuszczenia do zabudowy wspomnianej działki.

## RADA DZIELNICY XIV PODEJMUJE UCHWAŁĘ

Rada Dzielnicy XIV Czyżyny podjęła uchwałę nr XXIV/294/20 w sprawie wniosku do Prezydenta Miasta Krakowa o wykup od firmy Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. działki nr 299/46 jednostka ewidencyjna Nowa Huta. W uzasadnieniu wskazano, że już w lutym 2018 roku ówczesna za-ca prezydenta M. Krakowa Elżbieta Koterba zapewniła mieszkańców, że działka zostanie wykupiona. W uzasadnieniu wspomniano, że wyrokiem WSA w Krakowie podważano Plan MPZP dla obszaru „Czyżyny os. Dywizjonu 303 os. 2 Pułku Lotniczego” gdzie powyższa działka została oznaczona jako Zpp3, czyli z przeznaczeniem na tereny zielone. Wyrok ten dopuszczał zabudowę terenu ze względu na własność prywatną i uzyskane wcześniej pozwolenia na budowę w 2018 roku. Jednak w uchwale domagano się negocjacji z deweloperem, tym bardziej, że wyrok nie miał prawomocności, a Gmina odwołała się do NSA. Rada Dzielnicy XIV ponadto wskazała, aby

## PETYCJA SM „CZYŻYNY” Z LIPCA 2023 R.

Biorąc pod uwagę powyższe wydania sprawa jakby przycichła i nabrała nowego wymiaru w roku ubiegłym, czyli 2023.

Zaniepokojony przedłużającym się wykupem działki 299/46 przez SM Czyżyny Marek Lorenc wystąpił ponownie (3.07.2023) z Petycją do Prezydenta Miasta Krakowa Jacka Majchrowskiego w sprawie ochrony działki nr 299/466 przed zabudową. Przypomniał w niej wcześniejszą faktografię, ale wskazał także na nowe okoliczności. Inwestor zakończył budowę dwóch budynków mieszkalnych 7 piętrowych przy ul. Orlińskiego 7 a i 7 b, które są zasiedlane. Zostały w Petycji sformułowane obawy wycinki zieleni na działce 299/46 i jej zabudowy co byłoby likwidacją terenu zielonego i zarazem likwidacją komunikacyjnej „śluzy” pomiędzy osiedlami Avia i Dywizjonu 303.

Petycja kończy się reasumpcją o podjęcie pilnych działań zmierzających do wykupu działki 299/46 przez Gminę Kraków w celu realizacji podstawowych interesów mieszkańców.

## ODPOWIEDZ NA PETYCJĘ

27 lipca 2023 roku, czyli dość szybko spłynęła odpowiedź na Petycję. W sprawie planu miejscowego obszaru Czyżyny – od. Dywizjonu 303 i 2 Płk. Lotniczego zostało wskazane, że Gmina złożyła Skargę Kasacyjną do NSA i postępowanie się toczy. Istotnym elementem odpowiedzi jest przytoczenie aktualnych decyzji w sprawie pozwoleń na budowę. Jak z nich wynika i projektu zagospodarowania terenu likwidacji uległy budynki które miały być realizowane na działce 299/46. Zatem działka została wolna od zabudowy. Ponadto w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK nie jest prowadzone postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Prezydent poinformował również, że 5 lipca 2023 roku odbyło się spotkanie z przedstawicielami właściciela nieruchomości podczas którego uzgodniono iż po uzyskaniu operatu szacunkowego i zabezpieczeniu w budżecie Gminy środków zostanie przedstawiona propozycja nabycia działki. Po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji Mienia i Budżetowej Rady Miasta prezydent zapewnił, że przygotowuje odpowiednie zarządzenie.

## INTERPELACJE W SPRAWIE

W sprawie wykupu działek 299/46 i 299/3 interpelacje do Prezydenta Miasta Krakowa składali poseł Aleksander Miszański i radni Miasta Krakowa Łukasz Sęk, Łukasz Gibała oraz Michał Drewnicki. Ten ostatni składał interpelację 3 grudnia 2020 roku i w Jego odpowiedzi są argumenty które już przytoczyliśmy w tym artykule po interwencji Rady Dzielnicy XIV w formie uchwały oraz Petycji SM Czyżyny. Natomiast pozostałe interpelacje zostały złożone w grudniu 2023 roku i tu warto przytoczyć niektóre fakty zawarte w odpowiedziach.

Prezydent Jacek Majchrowski w odpowiedzi posłowi Miszańskiemu podkreślił, że negocjacje w sprawie wykupu działek 299/46 i 299/3 są finalizowane w postaci uzgadniania ceny nabycia działki i zabezpieczenia tej kwoty w budżecie miasta. Prezydent zaznaczył również, że negocjacje zostały wydłużone przez właściciela nieruchomości pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków przy ul. Orlińskiego 7 A i 7 B. Podobna była odpowiedź skierowana do radnego Łukasza Sęka, tylko w niej określono kwotę na wykup w kwocie 1 084 829 zł.



W odpowiedzi do Łukasza Gibały oprócz stwierdzeń o prowadzonych negocjacjach w sprawie wykupu działek została zawarta cenna informacja o zagospodarowaniu gruntu działki 299/46. Otóż w części zachodniej działki urządzony został placyk z bezpieczną nawierzchnią, kosztami i dwoma ławkami oraz szerokim dojściem utwardzonym kostką brukową. W pozostałym obszarze jest zielen z drzewami w tym z młodymi nasadzeniami. Takie zagospodarowanie terenu konweniuje z planami miasta, które przewidują utworzenie tam terenu rekreacyjnego ogólnie dostępnego.

## ZŁE WIĘŚCI Z CZERWCA 2024

Po tych optymistycznych informacjach zawartych w odpowiedzi na Petycję SM Czyżyny i odpowiedziach na interpelacje wyżej omówionymi, w czerwcu tego roku ukazała się w prasie codziennej wiadomość która budzi niepokój mieszkańców. 25 czerwca br. Prezydent Aleksander Miszański uchylił zarządzenie swojego poprzednika o wykupie działki liczącej 35 ary za 1,4 mln zł. Jak poinformowało Biuro Prasowe krakowskiego magistratu przeszkodą w realizacji porozumienia było odstąpienie właściciela gruntu od zawarcia umowy na zaproponowanych przez Gminę warunkach finansowych. Rzecznik prasowy firmy Spravia potwierdził tę wiadomość na łamach „DP” twierdząc, że miasto chciało odkupić działkę za ok. 25 proc. wartości określonej w 2018 roku przez rzeczoznawcę. Ponadto obciążył on Miasto za przewlekłość negocjacji brakiem środków w budżecie rocznym miasta. Nie zamierzam komentować tej wypowiedzi w kontekście wyżej przytoczonych faktów. To z nich wynika wyraźnie kto przedłużał negocjacje i stawiał różne warunki. Co do operatu szacunkowego powinien on być aktualny w oparciu stan faktyczny.

## MÓWIĄ MIESZKAŃCY

Bogusław Kocerba mieszka na os. Dywizjonu 303 od 2008 roku i z sentymentem wspomina tamte czasy, gdy wokół było pełno zieleni, a ludziom mieszkało się na miarę XXI wieku. Powstanie nowego osiedla Avia zakłóciło ten błogostan. Od początku angażował się o ochronę terenów zielonych na osiedlu. Działal w Komitecie Mieszkańców z którym odwiedził prezydenta Jacka Majchrowskiego prosząc o zachowanie ostatnich terenów zielonych pomiędzy Avia, a os. Dywizjonu 303. Mieszkańcy uzyskali obietnicę wykupu przez Gminę działki 299/46 od dewelopera z przeznaczeniem na tereny zielone. Próbował się angażować w działalność Rady Dzielnicy XIV „Czyżyny” uważając że radni za mało czynią w obronie zieleni na Czyżynach. Jed-

nak nie wybrano go do rady. Ostatnie informacje o zerwaniu negocjacji przez dewelopera w sprawie wykupu zielonej działki przez Gminę bardzo go zbulwersowały. Próbował interweniować w Radzie Dzielnicy XIV Czyżyny, ale bezskutecznie. Kontaktował z się z b. radnym M. Krakowa, a obecnie za-cą prezydenta Łukaszem Sękiem, ale i tutaj nie uzyskał pomocy jedynie usłyszał stwierdzenie, że pan prezydent nie ma na biurku pisma w tej sprawie. Jeszcze ma nadzieję, że radni wybrani w tym okręgu podejmą sprawą, w tym Michał Drewnicki wiceprzewodniczący Rady Miasta Krakowa, który już krytycznie odniósł się do zerwanych negocjacji. Nie może zrozumieć jak obecnie ogrodzony przez właściciela teren zielony nie jest udostępniany mieszkańcom jako ciąg komunikacyjny pomiędzy osiedlami Avia, a os. Dywizjonu 303. Władze miasta powinny jak najszybciej powrócić do rozmów z firmą „Spravia” w celu wykupienia działki 299/46 po realnej cenie zgodnej ze stanem faktycznym, czyli jako terenów zielonych.

Maria Wąsik jest mieszkanką os. Dywizjonu 303 i jest od lat zainteresowana utrzymaniem terenów zielonych w tym rejonie. Po informacjach w mediach o zerwaniu negocjacji przez firmę Spravia z Gminą w sprawie wykupu działki 299/46 była bardzo zaskoczona i oburzona. Szczególnie zbulwersowało mnie oświadczenie rzecznika tej firmy o przedłużaniu rozmów przez Gminę, gdy fakty są odwrotne. W sprawie ceny powinni wypowiedzieć się rzeczoznawcy aktualnie, gdy działka jest terenem zielonym zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Dywizjonu 303”. Dziwi się, że deweloper, który zbudował potężne osiedle i obiecywał mieszkańcom dostęp do infrastruktury znajdującej się w pobliżu teraz grodzi działkę zieloną, która mogłaby stanowić służbę komunikacyjną pomiędzy osiedlami i tworzyć naturalny dostęp do infrastruktury znajdującej się w os. Dywizjonu 303 tj: szkoły, przedszkola, przychodni zdrowia, biblioteki i całej strefy handlowo-usługowej. W interesie wszystkich mieszkańców obu osiedli leży jak najszybsze podjęcie negocjacji pomiędzy właścicielem działki a Gminą w celu jej wykupienia i stworzeniu tu ogólnie dostępnego skweru. Powinni o to zadbać radni Dzielnicy XIV Czyżyny, radni miejscy wybrani w tym okręgu oraz władze wykonawcze miasta.

Nie ulega wątpliwości, że mieszkańcy mają rację. Zwodzeni od lat przez wszystkie strony sporu mają prawo oczekiwać rozwiązania korzystnych dla wszystkich mieszkańców. W ogóle nie dopuszczają nawet myśli o zabudowie tego ostatniego terenu zielonego w tym rejonie.

SŁAWOMIR PIETRZYK