



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3766/CI/10

Kraków,

10.05.2010

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu terenu pod Park Dębicki, zgłoszoną na CI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 maja 2010 r., uprzejmie informuję:

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, w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Zatem każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele.

Jednakże Gmina Miejska Kraków z uwagi na ograniczone środki finansowe, które mogą zostać przeznaczone na cele pozyskiwania nieruchomości, nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych jedynie w przypadkach gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa lub gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, na realizację których w budżecie Miasta Krakowa zarezerwowane zostały środki finansowe (§ 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).

Pozyskanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków musi mieścić się w obowiązujących jednostkę samorządu terytorialnego regulacjach. Zgodnie procedurą wewnętrzną dotyczącą nabywania terenów pod realizację zadań Gminy, wprowadzoną poleceniem służbowym Nr 2/4/2009 Dyrektora Magistratu z dnia 3 lutego 2009 r. warunkiem niezbędnym do nabycia terenów pod realizację zadań gminnych jest uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP) lub decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Także uchwalony i obowiązujący w odniesieniu do konkretnego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie terenu niezbędnego

do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Ponadto warunkiem koniecznym na zrealizowanie określonych inwestycji jest zarezerwowanie odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta Krakowa.

W roku budżetowym 2010 w zakresie inwestycji programowych (zadanie nr XI-1.1 pn. Regulacja stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta) przewidziana została kwota na zakup m.in. Parku Aleksandry, wykupy związane z inwestycjami drogowymi objętymi listą hierarchiczną oraz wykupy nieruchomości pod bieżące inwestycje programowe. Z uwagi na powyższe aktualnie cała kwota tego zadania zaplanowana w roku budżetowym 2010 została rozdysponowana na ww. inwestycje.

Z tego względu w budżecie Miasta Krakowa nie ma uwzględnionych środków finansowych przeznaczonych na ewentualne kupno przedmiotowej nieruchomości bądź jej części.

Stwierdzenie Pana Radnego, iż organem samorządu terytorialnego Krakowa mogącym podejmować decyzje w sprawie wykupu terenów prywatnych pod cele publiczne jest Rada Miasta Krakowa jest nietrafne. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa

publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Nabywanie gruntów przeznaczonych pod planowaną lokalizację parków nie stanowi celu publicznego w rozumieniu ww. ustawy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz § 3 i § 5 ust. 1, 2 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. U. Woj. Małop. Nr 144 z 2003 r. poz. 1907 z późn. zm.), po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji Budżetowej Rady Miasta Krakowa oraz Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa decyzje o nabyciu nieruchomości przeznaczonej pod planowany park podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia.

Działka nr 4/37 położona w obrębie 10, jednostka ewidencyjna Podgórze znajduje się w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”. Projekt planu w edycji do ustawowego opiniowania i uzgodnień (październik 2009 r.) przewidywał dla północno-zachodniej części działek nr 4/36 i 4/37 obr. 10 Podgórze (od strony ulicy Czarodziejskiej) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem 3MN, oraz dla pozostałej części tych działek (od strony parku Dębnickiego) przeznaczenie pod zieleni urządzoną, oznaczoną symbolem 2ZP. W trakcie opiniowania projektu tego planu Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wskazała w swojej opinii aby na terenie 3MN wprowadzić zabudowę wielorodzinną. Również Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa zaopiniowała ten projekt pozytywnie (opinia nr 200/2010 z dnia 11 stycznia 2010 r.), m.in. pod warunkiem: „*przesunięcie granicy terenów do zabudowy i zainwestowania na cały obszar działek nr 4/36 oraz 4/37 obr. 10 Podgórze, jak również o zmianę przeznaczenia całej zabudowanej już działki nr 4/36 oraz 4/37 obr. 10 Podgórze z przeznaczenia w projekcie mpzp „Bulwary Wisły” symbol 3MN/2ZP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią publiczną na symbol MW - przeznaczenie zabudowa wielorodzinna o parametrach: powierzchnia zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna do 70%, wysokość zabudowy do 12m.*” Komisja poprosiła mnie jednocześnie o podjęcie rozmów z właścicielami działek nr 4/36 i 4/37, mających na celu uzgodnienie ich ewentualnej zamiany na inne grunty inwestycyjne na terenie Krakowa, będące w posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków, przy czym zamiana miałaby zostać dokonana za zgodą stron. W przypadku braku możliwości zamiany na inne grunty inwestycyjne Komisja sugerowała podpisanie umowy o ewentualnej partycypacji w kosztach urządzenia kolejnej części Parku Dębnickiego na części działki nr 4/17 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, roboczo nazwanej częścią „C”.

Powyższe opinie zostały uwzględnione i procedura planistyczna jest kontynuowana. W dniach od 4 maja do 9 czerwca 2010 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia można zapoznać się z jego rozwiązaniami i złożyć ewentualne pisemne uwagi do tego projektu. Uwagi będą rozpatrywane przez Prezydenta Miasta Krakowa, a następnie – w zakresie uwag nieuwzględnionych – przez Radę Miasta Krakowa przy uchwalaniu planu.

Ad 1.

Negocjacje z właścicielem działek zostały wszczęte na wniosek Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (wniosek nr 40/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.).

Ad 2, 3, 4, 5, 7.

W dniu 7 stycznia 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 odbyło się pierwsze spotkanie w tej sprawie. Ze strony Gminy Miejskiej Kraków w spotkaniu udział wzięli Pan Kazimierz Bujakowski, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa, Pani Anna Trembecka, Zastępca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta oraz Pani Anna Mróz, Kierownik Referatu Przetargów i Zamian Wydziału Skarbu Miasta.

Przedstawiciele Echo Investment przedłożyli ofertę dotyczącą partycypowania w kosztach realizacji „Parku Dębnickiego” przy jednoczesnej realizacji planowanej przez firmę inwestycji na nieruchomości oznaczonej nr. działki 4/37, 4/36. Skłonni byli również rozważyć możliwość ewentualnej sprzedaży tej działki na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, przy czym ich oferta cenowa wynosiła minimum 31 mln zł. Przedstawiciele Echo Investment nie wykluczyli również możliwości zamiany nieruchomości na inną nieruchomość z zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków przedstawili następujące propozycje nieruchomości zamiennych:

- nieruchomość położoną przy ul. Kolistej o pow. ok. 1,28 ha,
- nieruchomość położoną przy ul. Zalesie o pow. ok. 3 ha,
- nieruchomość położoną przy ul. Smoleńskiego o pow. ok. 2 ha.

W dniu 2 lutego 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 odbyło się drugie spotkanie w tej sprawie. Ze strony Gminy Miejskiej Kraków w spotkaniu udział wzięli Pan Kazimierz Bujakowski, Pan Grzegorz Stawowy, Przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, Pani Magdalena Jaśkiewicz, Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego oraz Pani Marta Witkiewicz, Dyrektor Wydziału Skarbu Miasta.

Przedstawiciele Echo Investment podtrzymali ofertę ewentualnej sprzedaży działek nr 4/36 i 4/37 na rzecz Gminy Miejskiej Kraków za cenę 31-33 mln zł. Nie zaakceptowali żadnej z nieruchomości proponowanych przez Gminę Miejską Kraków do zamiany.

Oświadczyli, iż jedynie działka położona przy ulicach Krasickiego, Długosza, Przedwiośnie stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków o pow. ok. 2 ha, mogłaby zostać zaakceptowana jako nieruchomość zamienna, z uwagi na fakt, iż w ich ocenie pozwoliłaby na wykorzystanie jej na cel zgodny z zamierzeniami jakie Echo Investment miał w stosunku do działki położonej przy ul. Tynieckiej.

Przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków zwrócili uwagę na fakt, iż działki położone przy ulicach Krasickiego, Długosza, Przedwiośnie i działka przy ul. Tynieckiej, ze względu na zbyt duże różnice w powierzchni i ich przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa nie są ekwiwalentne, co jest istotnym warunkiem dokonania zamiany. W związku z powyższym z uwagi na brak cech ekwiwalentności trudno byłoby uznać zasadność dokonania zamiany, szczególnie z punktu widzenia zabezpieczenia interesów Gminy.

Poddano zatem ocenie możliwość zrealizowania postulatów zawartych w II części opinii nr 200/2010 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2010 r. dotyczących zrealizowania przez inwestora parku na terenie działki nr 4/17 czyli koncepcji zwanej roboczo częścią „C”.

Z uwagi na fakt, iż inwestor zaakceptował propozycje zrealizowania wyżej wymienionego parku pod warunkiem dokonania zmian w procedowanym miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego obszaru” Bulwary Wisły”, opisanych szczegółowo w części I powyższej opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, negocjacje w sprawie wykupu działek 4/36 i 4/37 lub ich zamiany na inne działki stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków nie są kontynuowane.

Ad 6.

Sporządzone notatki służbowe dotyczące spotkań negocjacyjnych nie miały charakteru formalno-prawnego, zatem nie posiadały naniesionych sygnatur. Pracownicy Wydziału Skarbu Miasta redagujący te notatki spisywali jedynie ustalenia jakie zapadły na spotkaniach nie biorąc udziału w negocjacjach

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a

