



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-23/III/10

Kraków,

31 GRU 2010

**Pan
Wojciech Wojtowicz Radny
Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sytuacji formalno-prawnej wieżowca NOT („Szkieletora”) przy Rondzie Mogilskim i dawnego hotelu Forum, zgłoszoną na III Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 15 listopada 2010 i., uprzejmie informuję:

Budynek „szkieletora” przy Rondzie Mogilskim położony jest na terenie, na którym nie obowiązuje, ani nie jest sporządzany żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..

Budynek dawnego hotelu Forum leży w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bulwary Wisły” (uchwała nr XVII/206/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 czerwca 2007 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”)

We wniesionej skardze na ww. uchwałę, spółka Wawel - Imos International SA reprezentowana przez adwokata [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zarzuca:

- I powołując się na art 57 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, nieusunięcie naruszenia interesu prawnego skarżącej spółki poprzez niezmienienie uchwały Nr XVII/206/07 Rady Miasta Krakowa, w ten sposób, iż działka nr 42/1 obr 12, nie będzie wyłączona z granic obszaru, w ramach którego zostanie sporządzony w przyszłości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”,
- natomiast powołując się na art 149 ww. ustawy wnosi o:
- II zobowiązanie Rady Miasta Krakowa do zmiany uchwały Nr XVII/206/07, w ten sposób, że działka nr 42/1 obr. 12, położona w Krakowie, nie będzie znajdować się w granicach obszaru, w ramach którego zostanie sporządzony w przyszłości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”

Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2008 r sygn. II SAB/Kr 33/08 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie odrzucił złożoną skargę. Orzeczenie jest prawomocne od dnia 12 sierpnia 2008 r,

Zgodnie z projektem planu (edycja do ponownych uzgodnień, październik 2010) teren ten położony jest w obszarze **7U** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową: usługi kultury, sztuki, edukacji, nauki, gastronomii, usługi biurowe, hotelarskie W § 23 projektu uchwały w sprawie ww. planu miejscowego zostały określone dokładne warunki zagospodarowania tego terenu:

§ 23

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **7U** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową: usługi kultury, sztuki, edukacji, nauki, gastronomii, usługi biurowe, hotelarskie
2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, której powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 10% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów nadziemnych w tym terenie - z zastrzeżeniem: dopuszcza się zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej do 25% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów nadziemnych w tym terenie w przypadku wykorzystania na cele

- mieszkaniowe całego istniejącego budynku dawnego hotelu, z wyjątkiem części parterowej i podziemnej (dla których dopuszcza się funkcję usługową)
3. W wyznaczonym terenie dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku dawnego hotelu.
 - 4 W przypadku zachowania istniejącego budynku dawnego hotelu: zakaz zmian w obrębie jego bryły (w tym również zakaz rozbudowy oraz dobudowy nowych elementów) - z wyjątkiem części parterowej i podziemnej, dla których dopuszcza się rozbudowę, lecz bez możliwości zwiększania wysokości.
 5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń budowlanych - wysokość podana jako bezwzględna:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych i wyższych niż jedna kondygnacja nadziemna:
 - dla budynków zlokalizowanych od strony Bulwaru Wołyńskiego: do rzędnej 223 m n.p.m.;
 - dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony widoku z Łagiewnik na Skałkę: do rzędnej 223 m n.p.m.;
 - dla pozostałej części zabudowy wyższej niż jedna kondygnacja nadziemna: do rzędnej 233 m n.p.m. z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
 - b) dla pozostałej części zabudowy: do rzędnej 206 m n.p.m.;
 - 2) geometria dachów: dla części wyższej niż jedna kondygnacja nadziemna dowolna, dla pozostałych - dachy płaskie;
 - 3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20%;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie: więcej niż 65%;
 - 5) nakaz powiązania komunikacyjnego - pieszego i funkcjonalnego z przestrzenią publiczną, jaką stanowią Bulwary..
 - 6 Ponadto w wyznaczonym terenie ze względu na szczególną ekspozycję i relacje widokowe z otoczeniem ustala się:
 - 1) przy realizacji inwestycji nakaz uwzględnienia, zachowania i ochrony istniejących powiązań widokowych na Wawel, Skałkę, kościoły Kazimierza, Podgórze;
 - 2) nakaz kształtowania wysokiej jakości formy architektonicznej obiektów;
 - 3) nakaz rozczłonkowania i artykulacji formy architektonicznej obiektów;
 - 4) nakaz wykorzystania wysokiej jakości naturalnych materiałów wykończeniowych;
 - 5) zakaz zastosowania agresywnej (konkurencyjnej dla obiektów zabytkowych) kolorystyki i oświetlenia;
 - 6) w niezabudowanej części terenu nakaz urządzenia terenów zieleni, dostępnych od strony Bulwaru Wołyńskiego;
 - 7) dodatkowo dla części terenu, gdzie może być lokalizowana zabudowa nie przekraczająca wysokości bezwzględnej do 206 m n.p.m.:
 - a) nakaz dachów płaskich lub tarasów, z możliwością nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację Wskazane jest kształtowanie tych dachów w sposób zapewniający możliwość dostępu na ich powierzchnię od strony Bulwaru Wołyńskiego i utworzenie na nich tarasu widokowego;
 - b) nakaz stosowania balustrad ażurowych, zapewniających wgląd;
 - c) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach oraz na powierzchni terenu
 - 7, Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w pozostałych ustaleniach planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa warunki przestrzenne zagospodarowania terenu, nie może natomiast nakazać realizacji jego zapisów (w tym budowy budynków, bądź rozbiórki istniejących).

W czasie ustawowo wyznaczonym na **składanie wniosków do planu** [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] pełnomocnik Wawel - Imos International SA złożył w dniu 30 listopada 2007 r. Wniosek o ustalenie dla przedmiotowej działki funkcji zabudowy mieszkalnej, mieszkaniowo — usługowej i usługowej, przy założeniu, że parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy (w szczególności wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki) i linie zabudowy, zostaną dostosowane do zabudowy aktualnie istniejącej na działce nr 42/1 (w szczególności w zakresie budynku dawnego Hotelu Forum, w tym odnośnie jego wysokości) oraz zabudowy sąsiedniej, którą w tym przypadku stanowi dawni zabudowa osiedla Podwawelskiego i nowopowstającej zabudowy przy ul. Ludwinowskiej (tzw Apartamenty Ludwinów), przy uwzględnieniu określonych w Studium kierunków zmian i przekształceń terenów położonych w obszarze Śródmieścia

Wniosek został uwzględniony z zastrzeżeniem: Ostateczne regulacje dotyczące zasugerowanych we wniosku form i parametrów zabudowy będą analizowane i odpowiednio określone na późniejszym etapie sporządzania planu, w zależności od wyników dalszych prac i czynności planistycznych (w tym wewnętrznych i zewnętrznych opinii i uzgodnień, od którego to procesu uzależniony będzie ostateczny zakres uwzględnienia wniosku).

W dniu 23 czerwca 2010 r. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] pełnomocnik Wawel - Imos International SA złożył uwagę do projektu planu, która dotyczyła:

1. Przeznaczenia dz., nr 42/1.. Racjonalne połączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej umożliwiłoby osiągnięcie celu (możliwości „ożywienia” tego terenu oraz zwrócenie miasta ku rzece Wiśle) Przyjęcie wartości tej zabudowy na poziomie 60 % byłoby wystarczające dla osiągnięcia ww. celów oraz umożliwiłoby w ogóle podjęcie decyzji o przystąpieniu do zmiany sposobu zagospodarowania działki nr 42/1 Najrozsądniejszym byłoby ogólne wskazanie, że przedmiotowa nieruchomość może zostać zagospodarowana min w zakresie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, bez wprowadzania ograniczeń odnośnie do wskaźnika, pozostawiając dookreślenie wskaźnika na etapie projektowania inwestycji
2. Wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynoszący 65 % jest w tym konkretnym przypadku rażąco niski i powinien wynosić minimum w przedziale od 85 % do 90 %.. Analiza pozostałych postanowień projektu planu wskazuje, że w obszarze objętym planem wielokrotnie przyjęto wskaźniki powierzchni zabudowy wynoszące wartość 80 i 90 %, Brak jest wskazań, aby przyjąć, że obszar działki nr 42/1 jest na tyle różny od ww. obszarów, aby charakterystyka nowej zabudowy miała być tak diametralnie inna Ponadto nie sposób przyjąć, że postanowienia projektu planu mogą być tworzone bez uwzględnienia tego, na jakich zasadach jest możliwe wprowadzenie zmian w sposobie zagospodarowania danego obszaru (przykładowo należy uwzględnić aspekt ekonomiczny, możliwości natury technicznej),
3. Maksymalnej wysokości zabudowy. W zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy działka nr 42/1 została „podzielona” na kilka stref Motywy wprowadzenia przedmiotowych ograniczeń są znane jedynie dla obszarów, które mają podlegać ochronie ze względu na widok na przeciwny brzeg rzeki Wisły, W pozostałym zakresie nie jest wiadomym dlaczego zabudowa nie może przekraczać min 18 i 28 metrów oraz z jakich względów konieczne jest zróżnicowanie wysokości zabudowy (18 i 28 metrów) w zakresie obszaru, który nawet w ocenie autorów projektu planu nie wymaga wprowadzenia ochrony w zakresie widoku. W niniejszej sprawie szczególnie istotnym jest, iż wysokość budynku hotelu Forum wynosi ok. 38 metrów Abstrahując od zagadnień dotyczących obszarów działki odnośnie do których w ocenie autorów projektu planu należy wprowadzić ograniczenia zabudowy z uwagi na widok, należy przyjąć, że na pozostałej części działki nr 42/1 powinna powstać zabudowa o maksymalnej wysokości 38 m, oczywiście przy przyjęciu, że wartość ta zostanie zastosowana dla całego obszaru (brak podstaw do wprowadzenia dla jednolitego obszaru dwóch znacząco się różniących wysokości obiektów, i to w sytuacji nieruchomości zabudowanej budynkiem o wysokości ok 38 metrów, posadowionym przy granicy Bulwaru Wołyńskiego) Odnosząc się do

wprowadzonych ograniczeń z uwagi na widok z Łagiewnik podnieść należy, że z analizy wykonanej na zlecenie spółki Wawel-Imos International wynika, że dopuszczalna wysokość zabudowy może być większa od aktualnie przyjętej przez autorów projektu planu o 3 metry (w takim przypadku zabudowa nie powinna przekraczać rzędnej 226 m n p m) Taka wartość nie będzie miała negatywnego wpływu na zachowanie istniejącego widoku, a równocześnie będzie miała wpływ na możliwość zmiany sposobu zagospodarowania działki nr 42/1 W zakresie północnej części działki nr 42/1 wprowadzono bardzo daleko idące ograniczenia w zakresie wysokości nowej zabudowy, w praktyce teren ten wyłączono spod zabudowy.. Jest to działanie pozostające w rażącej sprzeczności z tym, iż w bezpośrednim sąsiedztwie tej części działki nr 42/1 istnieje zabudowa plaży (zlokalizowanej na terenie Bulwaru Wołyńskiego) Innymi słowy rozważania dotyczące zachowania widoku z ulicy M. Konopnickiej na przeciwległy brzeg rzeki Wisły są bezprzedmiotowe, skoro zabudowa plaży w znacznej części likwiduje widok na drugi brzeg rzeki, w szczególności w zakresie widoku na Kościół na Skałce Wystąpił stan, w którym ochronie ma podlegać widok nie na drugi brzeg rzeki Wisły i zabytki, a widok na zabudowę plaży, w szczególności na budynek, który znajduje się w górnej części Bulwaru Wołyńskiego Jeżeli taki jest cel podjętego działania, to należy to wprost w projekcie planu wskazać, a nie przedstawiać argumenty z których w istocie wynika, że ochronie podlega widok, którego już nie ma na skutek posadowienia budynku plaży, Reasumując projekt planu winien uwzględniać stan zagospodarowania Bulwaru Wołyńskiego w zakresie inwestycji plaży, a nie opierać się na nieprawdziwym założeniu, że zabudowa plaży nie istnieje Projekt planu pozostaje także w sprzeczności z planami budowy kładki pieszo-rowerowej na rzece Wiśle, która z uwagi na swą konstrukcję będzie zasłaniać widok na przeciwległy brzeg Wisły oraz zabytki Ustalenia planu pozostają we wzajemnej sprzeczności. Z jednej strony projekt planu zawiera szczegółowe rozwiązania w zakresie ograniczeń zabudowy w celu zachowania widoku, a z drugiej strony przyjęto, że „przy realizacji inwestycji” istnieje „nakaz uwzględnienia, zachowania i ochrony istniejących powiązań widokowych na Wawel Skałkę, kościoły Kazimierza, Podgórze” Spółka przedłożyła analizę sporządzoną przez uznanego krakowskiego urbanistę, z której wynika, że brak jest przeszkód dla zrealizowania inwestycji według parametrów określonych przez tę spółkę, w szczególności uwzględniając widok z Łagiewnik i związane z tym obniżenie wysokości zabudowy -inwestycja ta nie wywoła żadnych negatywnych skutków w zakresie istniejących powiązań widokowych Niestety wnioski tej analizy nie zostały uwzględnione na etapie tworzenia projektu planu..

4. Wskaźnika terenu biologicznie czynnego. Należy przyjąć, że wskaźnik ten powinien wynieść wartość nie mniejszą niż 10 - 15 %.. Przemawia za tym okoliczność, iż działka nr 42/1 jest prawie w całości zagospodarowana oraz brak jest na jej obszarze cennej roślinności
5. Celów planu miejscowego Szczegółowe ustalenia projektu planu pozostają w sprzeczności z celami, które zostały w nim określone M.in. przyjęto „nakaz powiązania komunikacyjnego - pieszego i funkcjonalnego z przestrzenią publiczną, jaką stanowią Bulwary” Wynika z tego, że również działka nr 42/1 ma mieć charakter publiczny, skoro inwestor ma zapewnić każdemu możliwość przemieszczania się w kierunku Bulwaru Wołyńskiego Ustalenie „w niezabudowanej części terenu nakaz urządzenia terenów zieleni, dostępnych od strony Bulwaru Wołyńskiego” uniemożliwia nieograniczone korzystanie z nieruchomości Spółka wielokrotnie wskazywała, iż jej celem jest stworzenie zabudowy od strony Bulwaru Wołyńskiego, w ramach której mają powstać usługi ogólnodostępne dostępne od strony tego bulwaru Pomimo tego, iż znaczna część wyznaczonych celów jest słuszna, to konkretne rozwiązania odnośnie do działki nr 42/1, przyjęte w dalszej części planu, nie tylko nie zapewnią ich osiągnięcia, ale będą skutkować co najmniej zachowaniem (utrwaleniem) stanu aktualnie istniejącego. Pominięcie przez autorów projektu planu względów ekonomicznych będzie skutkowało zachowaniem aktualnego sposobu zagospodarowania działki nr 42/1 i wykorzystaniem istniejącej substancji do prowadzenia działalności gospodarczej niewymagającej większych nakładów finansowych i równocześnie działalności, dla której niski czy też bardzo niski standard obiektu nie będzie stanowić żadnej przeszkody w jej prowadzeniu (a wręcz niski standard i niskie koszty będą sprzyjać jej prowadzeniu)
6. Sposobu formułowania nakazów i zakazów w projekcie planu oraz stosowania jednolitych kryteriów oceny obszarów objętych projektem planu. Szereg stwierdzeń w nim zawartych został przedstawiony w sposób niezrozumiały czy też, nieprecyzyjny Pewne sformułowania są bardzo ogólne, inne nie do końca zrozumiałe. Jeżeli aktualnie autorzy projektu planu nie podejmują nawet próby zdefiniowania pewnych

- pojęć, czy też ich dookreślenia, to powstanie sytuacja, w której organ administracyjny będzie zmuszony podjąć próbę określenia jaka zabudowa mieści się w granicach np wysokiej jakości formy architektonicznej
7. Nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Bulwaru Wołyńskiego O tym, że tego rodzaju założenie jest wadliwe świadczy również przebieg granicy obszaru objętego planem, a znajdującego się pomiędzy działką nr 42/1 a Rondem Grunwaldzkim. Wobec powyższego w tym przypadku linia zabudowy powinna zostać ustalona w oparciu o odpowiednie przepisy prawa budowlanego, które gwarantują zachowanie czy też stworzenie ładu przestrzennego Brak jest przeszkód aby linia ta została przesunięta w kierunku wschodnim.
 8. Nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie zabudowy jednokondygnacyjnej i wyższej, a wyznaczonej wzdłuż północnej części budynku hotelu Forum. Przyjęte rozwiązanie (powstał obszar o kształcie trójkąta, który w praktyce został w całości wyłączony spod zabudowy) nie realizuje żadnych pożądanych celów, a jedynie ogranicza inwestora w racjonalnym zagospodarowaniu działki nr 42/1.
 9. Budynek hotelu Forum Jeżeli na działce nr 42/1 ma powstać zabudowa o charakterze prestiżowym, zabudowa odpowiednia do rangi tego miejsca, to koniecznym jest wyburzenie tego budynku i uwzględnienie tej konieczności na etapie tworzenia planu miejscowego..
 10. Uwagi końcowe: Autorzy projektu planu w zakresie ustaleń dotyczących działki m 42/1 muszą mieć świadomość tego, że nieuwzględnienie uwag inwestora będzie skutkować zachowaniem aktualnego sposobu zagospodarowania działki nr 42/1 na najbliższe kilkanaście, czy też kilkadziesiąt lat, aż do czasu zmiany obowiązującego planu miejscowego. Równocześnie możliwość prowadzenia działalności nie wymagającej większych nakładów nie pozostanie bez wpływu na wizerunek tego obszaru, tak więc już obecnie można założyć, że na tym obszarze nie powstanie „salon miasta”, o ile nie nastąpi zmiana stanowiska.

Uwaga została nieuwzględniona w punktach 1, 2, .3, 4, 5, 7, 8, 9, 10.

W punkcie 6 uwaga została częściowo nieuwzględniona, częściowo uwzględniona,

Sposób rozpatrzenia:

Ad 1.

Teren 7U, ze względu na położenie, powinien być wykorzystany na lokalizację obiektów usługowych o nowoczesnej architekturze i kluczowym znaczeniu dla miasta Poprzez powiązanie takiej inwestycji z Centrum Kongresowym, powstającym przy Rondzie Grunwaldzkim, istnieje możliwość stworzenia nowoczesnego bulwaru miejskiego o wysokiej randze Z punktu widzenia zasad urbanistyki nie jest to teren, który powinien być wykorzystany dla lokalizowania osiedla mieszkaniowego.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zapisów planów miejscowych konieczne jest ustalenie wielkości przeznaczenia dopuszczonego w danym terenie w stosunku do ustalonego przeznaczenia,

Zaproponowane w planie ustalenia dla terenu 7U są wynikiem szczegółowych analiz oraz potwierdzone opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Ad 2, 4.

Zaproponowane w planie parametry zabudowy dają znaczne możliwości inwestycyjne W innych rejonach objętych planem istniejąca zabudowa (np przy ul Kościuszki) jest wysoka i o dużej intensywności, co jest charakterystyczne dla zabudowy śródmiejskiej. Zastosowane dla terenu 7U wskaźniki nie mogą być identyczne jak np w zwartej zabudowie przy ul Kościuszki lub w Podgórzu ze względu na różne uwarunkowania (historyczne, kulturowe, przestrzenne), eksponowane usytuowanie terenu na styku różnych układów urbanistycznych, korytarza ekologicznego. Zabudowa usługowa wysokiej rangi, która może powstać na terenie 7U wymaga odpowiedniego otoczenia, w tym również terenu biologicznie czynnego,

Ad 3.

Zaproponowane w planie ustalenia dotyczące wysokości zabudowy mają na celu ochronę widoku na zabytkowe centrum miasta i sąsiednie układy urbanistyczne Podnoszone w uwadze ograniczenie możliwości zabudowy w północnej części działki podyktowane jest względami widokowymi (ochronie widoku na Wawel i inne zabytki miasta)

Obiekty, które powstały na Bulwarze Wołyńskim, na ustalonym w planie terenie 7ZPb, w pobliżu terenu 7U (tzw „plaża”, zlokalizowana na Bulwarze Wołyńskim), to inwestycja ustalona wcześniej, przed sporządzeniem projektu planu „Plaża” jest obiektem sezonowym, dla której - wg umowy dzierżawy podpisanej z Gminą Miejską Kraków (do roku 2018) - jako sezon należy rozumieć okres użytkowania od 15 kwietnia do 15 września

Zapisy planu nie utrwalają tej funkcji Jednakże istniejące obiekty i urządzenia „plaży” będą mogły funkcjonować na warunkach podpisanej z Gminą Miejską Kraków umowy, do czasu jej wygaśnięcia

Proponowane lokalizacje kładek pieszo-roweiovych, oznaczone na rysunku planu, stanowią element informacyjny planu Lokalizacja kładki łączącej Ludwinów z Bulwarem Inflanckim została naniesiona na rysunek planu na podstawie rozstrzygniętego konkursu architektoniczno-urbanistycznego Ustalenia planu dopuszczają lokalizację niewyznaczonej na rysunku planu kładki pieszo - rowerowej (§ 36 ust. 9 pkt 4), a jej lokalizację należy ustalić w oparciu o szczegółowe studium krajobrazowe i analizy widokowe

Ad 5.

Zabudowa usługowa wysokiej rangi, która może powstać na terenie 7U wymaga odpowiedniego otoczenia i połączenia z terenami publicznymi Planem można ograniczyć prawo własności nieruchomości poprzez zastosowanie tego rodzaju nakazów.

Ad 6,

Zgodnie z przyjętymi w tym zakresie regułami posłużono się wyrażeniami językowymi w powszechnie przyjętym znaczeniu. Zastosowane sformułowania są ogólne i powszechnie zrozumiałe, użyte zostały również przez składającego uwagę w innych jej fragmentach,

Uwaga częściowo uwzględniona: ze względu na kwestie podniesione w uwadze, treść ustaleń zostanie ponownie przeanalizowana w celu doprecyzowania zapisów

Ad 7.

Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony Bulwaru Wołyńskiego podyktowana jest względami widokowymi oraz przeciwpowodziowymi, ładem przestrzennym i kształtowaniem obudowy bulwarów

Przepisy ustawy Prawo budowlane są niewystarczające dla ochrony specyficznych uwarunkowań, między innymi dlatego tworzone są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego..

Ad 8.

Po dokonaniu analiz widokowych nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została wzdłuż północnej części budynku Hotelu Forum i podyktowana jest względami widokowymi (widok na Dębniki, Wzgórze św Bronisławy, Kopiec Kościuszki, Kościół Św.. Józefa, w kierunku Krzemionek)..

Ze względu na kwestie podniesione w uwadze, projekt planu zostanie ponownie przeanalizowany w celu ewentualnego doprecyzowania ustaleń, dotyczących ochrony widoku.

Ad 9.

Planem nie można podjąć rozstrzygnięć o rozbiórce budynku, należy to do kompetencji organów architektoniczno-budowlanych

Ad 10.

Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz § 7 ust.. 2 tekstu planu istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie zgodnie z ustaleniami planu, Ponadto ustawa Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymywania w należytych stanie technicznym i zapewnienia bezpiecznego użytkowania

Przekształcenia tkanki miejskiej są procesem długotrwałym, a na ostateczne efekty decyzji przestrzennych potrzeba niejednokrotnie wielu lat. Praktyka dowodzi, że rozwiązania urbanistyczne powinny uwzględniać dłuższą perspektywę czasu, a nie tylko efekty doraźne.

W przypadku zamierzeń inwestycyjnych dotyczących terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego postępowania prowadzone są na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dotyczących wieżowca NOT.

1) Sygnatura sprawy: AU-02-2.ASM.7331-1417/07

W dniu 3 listopada 2010 r., po ponownym rozpatrzeniu wniosku, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/3272/10 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budynek biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowy polegający na *„przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącej konstrukcji wieżowca NOT”* i budowie dodatkowego zespołu zabudowy o tej samej funkcji oraz instalacjami wewnętrznymi (wodnokanalizacyjną gazową energetyczną i ciepłowniczą) oraz infrastrukturą techniczną na działkach 228/2 i 229 obr. 8 Śródmieście, jak również pracami zabezpieczającymi na działce nr 226 obr. 8, wjazdem od strony ul. Lubomirskiego z działek 228/1 obr. 8 i 487/4 obr. 5, oraz wjazdem technicznym do celów ochrony przeciwpożarowej od strony ulicy Beliny -Prażmowskiego z działek 231/3, 231/4, 321 obr. 8, przyłączami i rozbudową sieci wodnokanalizacyjnej, gazowej, energetycznej i ciepłowniczej oraz przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach nr 231/3, 231/4, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obr. 8, 486/2, 486/3, 487/4 obr. 5, 532/1 obr. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na działkach nr 486/2, 486/3 i 487/4 obr. 5, a także przebudową i rozbudową części podziemnej oraz remontem naziemnej powierzchni utwardzonej wraz z budową miejsc parkingowych w ilości do 290”.

Decyzja ta nie jest ostateczna. Od ww. decyzji WZ wpłynęło odwołanie Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody, które wraz z aktami sprawy zostało przesłane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie pismem z dnia 22 grudnia 2010 r.

2) Sygnatura sprawy: AU-02-2.ASM.7331-1418/07

W dniu 2 grudnia 2009 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/3607/09 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budynek mieszkalno - usługowy (w tym biurowo-usługowo-wystawienniczo-hotelowy) polegający na *„przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącej konstrukcji wieżowca NOT”* i budowie dodatkowego zespołu zabudowy o tej samej funkcji, z powierzchnią usługową do 8 000 m² oraz handlową do 1990 m² oraz instalacjami wewnętrznymi (wodno-kanalizacyjną, gazową energetyczną i ciepłowniczą) oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 228/2 i 229 obr. 8 Śródmieście, jak również pracami zabezpieczającymi na działce nr 226 obr. 8, wjazdem od strony ul. Lubomirskiego z działek nr 228/1 obr. 8 i 487/4 obr. 5, oraz wjazdem technicznym do celów ochrony przeciwpożarowej od strony ul. Beliny-Prażmowskiego z działek nr 231/3, 231/4, 321 obr. 8, przyłączami i rozbudową sieci (wodno-kanalizacyjną, gazową, energetyczną, i ciepłowniczą) i przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach nr 231/3, 231/4, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obr. 8, 486/2, 486/3, 487/4 obr. 5, 532/1 obr. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na działkach nr 486/2, 486/3 i 487/4 obr. 5, a także remontem parkingów podziemnych i naziemnej powierzchni utwardzonej wraz z budową miejsc parkingowych zewnętrznych w ilości do 290”.

Po rozpatrzeniu odwołań od powyższej decyzji, w tym m.in. Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 15 lipca 2010 r. (znak: SKO ZP/415/97/2010):

I uchyliło zaskarżoną decyzję w części dotyczącej określenia linii zabudowy w załączniku nr 1 do decyzji (pkt II 1 lit a) oraz w załączniku graficznym nr 2 i w tym zakresie orzekło co do istoty sprawy określając opisaną i wskazaną w tych załącznikach linię zabudowy, jako obowiązującą;

II. w pozostałej części utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję

Na powyższą decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie strona postępowania reprezentowana przez pełnomocnika wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który postanowieniem z dnia 27 października 2010 r. (sygn. akt II SA/Kr 1079/10) odmówił przywrócenia terminu do uzupełnienia braków formalnych skargi.

Ponadto skargę na ww decyzję organu II instancji złożyło Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody. Sprawa jest rozpatrywana w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Krakowie pod sygn. akt II SA/Kr 1078/10

3) Sygnatura sprawy: AU-02-2,GSD.7331-1419/07

Wniosek z dnia 24 kwietnia 2007 r.. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn, „Przebudowa i rozbudowa istniejącej konstrukcji wieżowca NOT na budynek biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowy wraz z powierzchnią handlową do 1990 m² oraz instalacjami wewnętrznymi (wodno-kanalizacyjną gazową energetyczną i ciepłowniczą) oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 228/2 i 229 obr, 8 Śródmieście, jak również pracami zabezpieczającymi na działce nr 226 obr 8, wjazdem od strony ul.. Beliny-Prażmowskiego z działek nr 231/2, 321 obr. 8 i od strony ul Lubomirskiego z działek nr 228/1 obr, 8 i 487/4 obr, 5, przyłączami i rozbudową sieci (wodnokanalizacyjną, gazową, energetyczną i ciepłowniczą) i przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach nr 321/2, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obr, 8, 486/1, 487/4 obr, 5, 532/1 obr. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na działkach nr 486/1 i 487/4 obr, 5, a także remontem parkingów podziemnych i naziemnej powierzchni utwardzonej", wobec nieusunięcia jego braków, został pozostawiony bez rozpoznania pismem z dnia 15 czerwca 2007 r.

4) Sygnatura sprawy: AU-02-2.GSD.7331-1487/07

W dniu 14 kwietnia 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1407/08 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn „Budowa w oparciu o istniejące konstrukcje, znajdujące się na działkach nr 228/2 i 229 obr 8 Śródmieście (konstrukcja wieżowca), budynku o funkcji biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowej wraz z powierzchnią handlową do 1990 m² oraz instalacjami wewnętrznymi (wodnokanalizacyjną gazową energetyczną i ciepłowniczą) oraz infrastrukturą techniczną na dz. m 228/2 i 229 obr 8, jak również pracami zabezpieczającymi na działce nr 226 obr. 8, wjazdem od strony ul, Beliny-Prażmowskiego z działek nr 231/2 i 321 obr. 8 i od strony ul Lubomirskiego z działek nr 228/1 obr 8 i 487/4 obr 5, przyłączami i rozbudową sieci (wodno-kanalizacyjną gazową energetyczną i ciepłowniczą) i przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach nr 231/2, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obr 8, 486/1 i 487/4 obr 5, 532/1 obr. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na dz. ni 486/1 obi 5, a także remontem parkingów podziemnych i naziemnej powieizchni utwardzonej"

Po rozpatrzeniu odwołania od powyższej decyzji WZ, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 21 sierpnia 2008 r. (znak: SKO 73/2903/2008/ZP) utizymało zaskarżoną decyzję organu I instancji w mocy..

5) Sygnatura sprawy: AU-02-2.ASM7331-1488/07

Postępowanie w sprawie ustalenia waiunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa w opaiciu o istniejące konstrukcje, znajdujące się na działkach m 228/2 i 229 obr 8 Śródmieście (przebudowa, rozbudowa i nadbudowa konstrukcji wieżowca), budynku biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowego wraz z zespołem zabudowy o funkcji biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowej z powierzchnią do 1990 m² oraz instalacjami wewnętrznymi (wodno-kanalizacyjną, gazową energetyczną i ciepłowniczą) oraz infrastrukturą techniczną na działkach 228/2 i 229 obr. 8 Śródmieście, jak również placami zabezpieczającymi na działce nr 226 obr. 8, wjazdem od strony ul, Beliny-Prażmowskiego z działek m 231/2, 321 obr, 8, i od strony ul. Lubomirskiego z działek nr 228/1 obr 8 i 487/4 obr 5, przyłączami i rozbudową sieci (wodno-kanalizacyjną gazową energetyczną

i ciepłowniczą) i przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach m 231/3, 231/4, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obr 8, 486/1, 487/4 obr 5, 532/1 obr.. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na działkach nr 486/2, 486/3 i 487/4 obr. 5, a także remontem parkingów podziemnych i naziemnej powierzchni utwardzonej wraz z budową miejsc parkingowych w ilości do 290" - na wniosek inwestora zostało zawieszone postanowieniem z dnia 30 października 2009 r.

6) Sygnatura sprawy: AU-02-2.ASM.7331-1489/07

W dniu 26 marca 2009 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/859/2009 odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.. „Budowa w oparciu

o istniejącą konstrukcję, znajdującą się na działkach nr 228/2 i 229 obr. 8 Śródmieście (przebudowa, rozbudowa i nadbudowa konstrukcji wieżowca), budynku biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowego wraz z budową zespołu zabudowy o funkcji biurowo-usługowo-wystawienniczo-mieszkalno-hotelowej z powierzchnią handlową do 1990 m² oraz instalacjami wewnętrznymi (wodno-kanalizacyjną, gazową energetyczną i ciepłowniczą oraz infrastrukturą techniczną na dz nr 228/2 i 229 obr 8, jak również pracami zabezpieczającymi na działce m 226 obi 8, wjazdem od strony ul. Beliny-Piażmowskiego z działek nr 231/2 i 321 obr 8 i od strony ul. Lubomirskiego z działek nr 228/1 obr. 8 i 487/4 obr 5, przyłączami i rozbudową sieci (wodno-kanalizacyjną gazową energetyczną i ciepłowniczą) i przebudową połączeń komunikacyjnych na działkach nr 231/2, 321, 228/1, 227/2, 227/1, 319, 227/3 obi 8, 486/1 i 487/4 obr. 5, 531/1 obr. 6 oraz dodatkowymi pracami związanymi z ewentualnym rozwojem sieci na dz.. ni 486/1 i 487/4 obr, 5, a także remontem parkingów podziemnych i naziemnej powierzchni utwardzonej wraz z budową miejsc parkingowych w ilości do 290"

Po rozpatrzeniu odwołania od powyższej decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 10 lipca 2009 r. (znak: SKO ,73/2646/2009/ZP) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia organ II instancji wskazał na nieprawidłowość polegającą na braku ustalenia, czy postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27 lutego 2009 i (znak: OZKi.JJ.7044-337/08) uzgadniające projekt decyzji o odmowie ustalenia warunków dla ww zamierzenia inwestycyjnego stało się ostateczne.

W związku z powyższym, pismem z dnia 2 października 2009 r Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wystąpił do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

o udzielenie powyższej informacji Z uwagi na brak odpowiedzi, Wydział Architektury

i Urbanistyki UMK monitował w sprawie kolejnymi pismami: z dnia 8 lutego 2010 r , 5 marca 2010 r , 25 sierpnia 2010 i oraz 1 grudnia 2010 r.

Ponowne wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie będzie możliwe po uzyskaniu odpowiedzi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie ostateczności ww. postanowienia

Informuję uprzejmie, że w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK rozpatrywane są wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla następujących zamierzeń inwestycyjnych pn.

„Budowa budynku hotelowego z funkcją wystawienniczą i garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Lubomirskiego w Krakowie na działce nr 228/2, 229 obr 8 Śródmieście oraz przebudową istniejącego zjazdu na działkach nr 228/1, 227/3, 227/2, 319 obr 8 Śródmieście, 487/4 obi. 5 Śródmieście i infrastrukturą techniczną na dz ni 228/2, 229, 228/1, 227/2, 227/3, 319, 321, 231/3 obr. 8 Śródmieście, 487/4, 486/3 obr., 5 Śródmieście" (sygnatura sprawy: **AU-02-2.ASM.7331-227/07**); - „Budowa budynku biurowego z funkcją wystawienniczą i garażem podziemnym, naziemnymi miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Lubomirskiego w Krakowie na działce nr 228/2, 229 obr 8 Śródmieście oraz przebudową istniejącego zjazdu na działkach nr 228/1, 227/3, 227/2, 319 obr 8 Śródmieście, 487/4 obr 5 Śródmieście i infrastrukturą techniczną na dz nr 228/2, 229, 228/1, 227/2, 227/3, 319, 321, 231/3 obr. 8 Śródmieście, 487/4, 486/3 obr.. 5 Śródmieście" (sygnatura sprawy: **AU-02-2.ASM.7331-228/07**).

W przedmiotowych sprawach sporządzono projekty decyzji ustalających warunki zabudowy dla ww. zamierzeń inwestycyjnych, o uzgodnienie których (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską), wystapiono do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismami z dnia 21 grudnia 2010 r.

Stan postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dotyczących Hotelu Forum. 1) Sygnatura

sprawy: AU-02-3.MKW.7331-1968/05

W dniu 13 kwietnia 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/1035/2010 umarzającą postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Zespół mieszkaniowo-usługowo-hotelowy wraz z układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 42/1 obr. 12 Podgórze oraz dodatkowo układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną na dz. nr 23/10, 23/11, 11, 23/7, 24/15, 47/3, 548/5, 115/2, 48/2, 53/4, 54/8, 61/6, 506/3, 41/4, 40/1, 39/1, 510/6, 76/9, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 511/1, 109/7, 510/5, 510/7, 32/3, 32/4, 31/6, 31/7, 30/11, 30/12, 29/11, 29/19, 506/6, 506/10, 25/8, 25/12, 24/8, 24/12, 504/1, 22/1 obr. 12 Podgórze pt. ul. Konopnickiej w Krakowie”.

Od powyższej decyzji inwestor wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Dotychczas brak rozstrzygnięcia organu II instancji. Sprawa była rozpatrywana przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w związku ze skargą kasacyjną wniesioną przez inwestora od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 26 lutego 2010 r. (sygn. akt II SAB/Kr 136/09) oddalającej skargę inwestora na bezczynność.

Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 3 grudnia 2010 r. (sygn. akt II OSK 1577/10) oddalił skargę kasacyjną. Orzeczenie jest prawomocne.

2) Sygnatura sprawy: AU-02-6.MKW.,7331-1591/08

W dniu 16 lutego 2010 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję Nr AU-2/7331/412/2010 umarzającą postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków o funkcjach: mieszkaniowej wielorodzinnej, handlowo-usługowej, biurowej i hotelowej wraz z garażami podziemnymi, parkingami i drogami wewnętrznymi na działce m. 42/1 obr. 12 jedn. ew. Podgórze, zjazdu z ul. Ludwinowskiej na działce nr 506/3 obr. 12 jedn. ew. Podgórze, z zachowaniem istniejącego wjazdu z ul. Ludwinowskiej, przebudowę istniejącego zjazdu na ul. Konopnicką na działce nr 25/12 obr. 12 jedn. ew. Podgórze, przebudowę wjazdu z ul. Konopnickiej na działce nr 31/6 obr. 12 jedn. ew. Podgórze oraz budowa i przebudowa infrastruktury technicznej na działkach 42/1, 31/6, 31/7, 510/7, 510/5, 32/3, 39/1, 40/1, 506/3, 24/8, 25/8 i 25/12 obr. 12 jedn. ew. Podgórze wraz z przebudową i rozbudową istniejącego budynku o funkcji hotelowej i zmiana jego sposobu użytkowania z funkcji hotelowej na funkcję mieszkaniową z usługami na działce nr 42/1 obr. 12 jedn. ew. Podgórze w Krakowie”.

Budynek dawnego hotelu Forum położony w Krakowie przy ul. Konopnickiej 28 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 42/1 o pow. 4,0466 ha obręb 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KRI P/00149512/3.

Zgodnie z zapisami w dziale II księgi wieczystej KR1P/00149512/3 jako właściciel przedmiotowej nieruchomości gruntowej wpisany jest Skarb Państwa, natomiast jako użytkownik wieczysty Spółka działająca pod firmą Wawel - Imos International SA., która jest również właścicielem stanowiących odrębne nieruchomości znajdujących się na gruncie budynku hotelowego o kubaturze 96,800 m², tunelu instalacyjnego o kubaturze 1.438 m² oraz parkingu i innych urządzeń infrastruktury.

Podstawą nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, budowli i urządzeń przez Spółkę Wawel - Imos International SA była umowa sprzedaży zawarta w dniu 18 października 2004 r. ze Spółką „ORBIS SA”.

Spółka ORBIS SA nabyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz własności budynków, budowli i urządzeń z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz U. Nr 79, poz 464), co zostało stwierdzone decyzją ówczesnego Wojewody Krakowskiego z dnia 9 lipca 1992 i. Nr GG III 7224/109/91/Chw. Przedmiotem ww. decyzji Wojewody Krakowskiego był zabudowany teren stanowiący własność Skarbu Państwa składający się z szeregu działek położonych w Krakowie przy ul. Konopnickiej b. dz. adm Podgórze, obi 12, które na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 1997 r. znak GD-03-111,74102-92/97 zostały połączone w jedną działkę, która otrzymała aktualnie obowiązujące oznaczenie 42/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze.. Stosownie do treści powołanej decyzji uwłaszczeniowej użytkownik wieczysty zobowiązany został do korzystania z giuntu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Opłata roczna, poczynszy **od dnia 1 stycznia 2006 r.** za użytkowanie wieczyste nieruchomości giuntowej Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 42/1 obręb 12 jednostka ewidencyjna Pogórze, ustalona została wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie - Wydział I Cywilny, sygn akt, I ACa 42/10, I Acz 38/10 z dnia 18 lutego

2010 i. oddalającym apelację stiony powodowej, tj Spółki Wawel - Imos International SA oraz zażalenia strony pozwanej, tj. Skarbu Państwa od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 8 października 2009 i., sygn. akt I C 1173/07 dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej, i wynosi: **780.282 zł (siedemset osiemdziesiąt tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa zł),**

Stawkę procentową, na podstawie art 221 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami ustalono w oparciu o cel wynikający ze sposobu korzystania z nieruchomości, na poziomie 3 %, Decydujące znaczenie przy ustalaniu stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego miał faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, Nieruchomość przy ul, Konopnickiej 28 nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności hotelarskiej ani żadnej innej, którą można by uznać za wykonywanie działalności turystycznej, bo o takim korzystaniu z niej nie przesądza samo zabudowanie zniszczonym budynkiem hotelowym, Orbis SA wykorzystywał nieruchomość prowadząc działalność hotelarską ale z chwilą jej zbycia na rzecz Wawel - Imos International SA, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 października

2004 r.,, Rep A Nr 11850/2004 - sposób korzystania z nieruchomości uległ zmianie, Obecny użytkownik wieczysty, tj Spółka Wawel - Imos International SA aktualnie na terenie przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi działalności turystycznej

Treść prawa użytkowania wieczystego określona jest w przepisie art, 233 ustawy Kodeks cywilny, zgodnie z którym „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać"

Spółka „Treimorfa Project" sp, z o o . nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 228/2, 229, obręb 8, jednostka ewidencyjna Śródmieście, położonej przy ul Lubomirskiego na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz ustanowienia hipoteki Rep. A 8212/2005 z dnia 7 listopada

2005 r Zobowiązana ona została poczynszy od 1 stycznia 2006 r, do ponoszenia z tego tytułu na rzecz właściciela gruntu Gminy Miejskiej Kraków opłaty rocznej stanowiącej 3% wartości ww nieruchomości, w wysokości ustalonej dla poprzedniego użytkownika wieczystego GD&K Consulting Sp, o o ,

Pismem z dnia 4 września 2007 r.,, nr GS-09.MF..31275-1-70/07 właściciel gruntu dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww nieruchomości Od ww wypowiedzenia Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które orzeczeniem z dnia 12 czerwca 2008 r., SKO-72/6794/2007/GN oddaliło wniosek użytkownika wieczystego Następnie Spółka wniosła od ww orzeczenia sprzeciw do sądu powszechnego

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie-Wydział I Cywilny z dnia 30 września 2010 r., sygn akt I ACa 288/10 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 228/2, 229, obręb 8, jednostka ewidencyjna Śródmieście począwszy od 1 stycznia 2008 r., wynosi 879 021,12 zł (słownie: osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwadzieścia jeden złotych 12/100) Użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo złożenia skargi kasacyjnej od ww wyroku

Gmina Miejska Kraków korzystając z przysługującej jej zgodnie z art 63 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 i, o gospodarce nieruchomościami możliwości ustalenia dodatkowej opłaty rocznej obciążającej użytkownika wieczystego w razie niedotrzymania przez niego terminów zagospodarowania gruntu, wszczęła postępowanie wobec spółki „Treimorfa Project” sp. z o.o

Wysokość dodatkowej opłaty rocznej wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalania opłaty za pierwszy rok. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% Prowadzone postępowania zostały zakończone wydaniem trzech decyzji administracyjnych orzekających o ustaleniu dodatkowych opłat rocznych za rok 2007 w kwocie **2 960 601,60 zł**, za rok 2008 w kwocie **5 921 20,3,20 zł**, za rok 2009 w kwocie **8 881 804,80 zł**. Od decyzji tych w styczniu 2010 r.. „Treimorfa Project” sp z o.o. złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie Dotychczas sprawa nie została przez ten organ rozpoznana.

Z up: PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Łęgonowicz
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Główny Architekt Miasta
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Wydział Skarbu Miasta
6. Zespół Radców Prawnych
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. A/a