



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3719/XCVII/10

Kraków, 12 MAJ 2010

**Pan
Paweł Bystrowski
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie inwestycji Kraków City Park firmy Gerium na terenie Zakrzówka, zgłoszoną na XCVII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 kwietnia 2010 r., uprzejmie informuję:

— W dniu 9 września 2009 r. Pan Kazimierz Bujakowski, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa pismem znak OR-03.0057-3125/LXXIX/09 przedstawił Panu Radnemu odpowiednie informacje w przedmiotowej sprawie; pomiędzy stronami rozważanej umowy nie doszło dotychczas do żadnych nowych wiążących uzgodnień w zakresie przygotowania umowy zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Kraków City Park Sp. z o.o., z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Spółki. Przeszkodą do kontynuacji czynności w sprawie pozyskania przez Gminę w formie zamiany terenu pod park zlokalizowany wokół zalewu Zakrzówek jest brak uzyskania przez Kraków City Park Sp. z o.o. jako inwestora, umocowania formalnego dla realizacji inwestycji w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania parku. Przedmiotowa decyzja określi zakres terytorialny oraz charakter zamierzenia inwestycyjnego a zatem przedmiot transakcji, czyli podstawowy element konstrukcyjny umowy zamiany nieruchomości.

Niezależnie od powyższego podczas spotkania zorganizowanego w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta UMK w dniu 10 lutego 2009 r. przedstawiciele Kraków City Park Sp. z o.o. zaproponowali zlecenie sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego opracowania określającego przewidywaną wartość zamienianych nieruchomości przy założeniu zainwestowania terenu pod park wraz z infrastrukturą rekreacyjną.

W przedłożonej opinii z dnia 15 czerwca 2009 r. docelowy sposób zainwestowania parku przedstawiony został w sposób ogólny ze wskazaniem następujących form infrastruktury towarzyszącej:

- centrum edukacji ekologicznej – powierzchnie zlokalizowane w budynkach apartamentowych,
- centrum nurkowe z zapleczem w postaci: salki prezentacyjnej, basenu, siłowni, kawiarni, wypożyczalni i magazynu sprzętu, sanitariatów, drogi dojazdowej z parkingiem.

Ponadto, na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków sporządzony został w dniu 11 grudnia 2009 r. operat szacunkowy. Rozważana także była możliwość objęcia zamianą dodatkowo stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków nieruchomości położonych w rejonie ul. Szarotki, w stosunku do których Wydział Skarbu Miasta wystąpił o wydanie decyzji

określającej warunki zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach (jedna decyzja jest ostateczna, postępowanie w sprawie wydania drugiej jest w toku).

Wartości określone przez rzeczoznawców majątkowych mają charakter orientacyjny i nie mogą na aktualnym etapie stanowić podstawy wiążących uzgodnień w sprawie z przedstawionych poniżej względów.

Przedstawiona opinia o wartości oraz operaty szacunkowe sporządzone zostały przy zastosowaniu odmiennych metod i przyjęciu jako założeń dopuszczalnego sposobu zagospodarowania różnych opracowań urbanistycznych (projekt planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Przedmiot rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu zamiany nieruchomości stanowić będzie, zgodnie z art. 67 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i art. 604 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), wartość nieruchomości po realizacji inwestycji a nie wartość poniesionych przez inwestora nakładów. Wobec braku decyzji ustalającej granice i zakres prac inwestycyjnych w rejonie Zakrzówka nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości zamienianych nieruchomości. W przypadku natomiast terenu położonego w rejonie ul. Szarotki niezbędne jest wydzielenie części przewidzianych pod obsługę komunikacyjną, co nastąpi po uzyskaniu decyzji WZiZT dla całego kompleksu działek.

Założeniem realizacji przez Kraków City Park Sp. z o.o. inwestycji jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Jeżeli z decyzji tych wynikać będą ograniczenia zagospodarowania będą one miały wpływ na wartość nieruchomości.

Z uwagi na ramowy charakter koncepcji zagospodarowania oraz uwarunkowania środowiskowe związane z dopuszczalnymi formami zagospodarowania terenu Zakrzówka dla wiążącego określenia możliwości zainwestowania działek w rejonie zalewu Zakrzówek niezbędne będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozważanego obszaru lub uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Dotychczas plan nie został uchwalony jak również inwestor decyzji takich nie uzyskał a zatem nie jest znany dopuszczalny sposób zainwestowania terenu mający kluczowe znaczenie dla wartości nieruchomości.

Nie można również pominąć kwestii wpływu czasu powodującego dezaktualizację uzyskanych opracowań.

— Kraków City Park Sp. z o.o. nie przedłożyła dokumentów potwierdzających uzyskanie gwarancji lub poręczeń realizacji inwestycji.

— Zarówno na wniosek Kraków City Park Sp. z o.o., jak i Gerium Polska Development Sp. z o.o., w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK nie jest prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej na terenie Zakrzówka.

Dla ww. inwestorów nie zostały również wydane decyzje o ustaleniu warunków dla zabudowy wielorodzinnej na terenie Zakrzówka.

— W dniu 5 lutego 2009 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Kraków City Park Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa parku z budynkami usługowymi (tj.: zespół sportowy, zaplecze kąpieliska, pawilon widokowy, klub pływacki, budynek techniczny

z parkingami na działkach nr 205, 191/2, 191/3, 191/11 obr. 9 Podgórze oraz „bramy” na działkach nr 144, 201, 205 obr. 9 Podgórze) oraz ze ścieżkami, drogami, kładkami, parkingami oraz infrastrukturą techniczną dodatkowo na działkach nr 298, 299, 300, 149, 151, 150, 190, 191/1, 191/4, 191/5, 191/6, 203, 202, 191/10, 191/8, 195, 194, 193, 192, 204 obr. 9 w rejonie ul. Wyłom, Salezjańskiej, Norymberskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-6.EDA.7331-281/09).

Przedmiotowy wniosek został pozostawiony bez rozpoznania pismem z dnia 2 kwietnia 2009 r. wobec nieuzupełnienia jego braków.

Następnie w dniu 17 kwietnia 2009 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Kraków City Park Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa parku z małą architekturą, budynkiem „Centrum Edukacji Ekologicznej”, basenem, klubem nurkowym, kawiarnią, toaletami, budowa infrastruktury technicznej, budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, budowa parkingu podziemnego, dróg wewnętrznych na działkach nr: 149, 191/6, 191/2, 191/1, 192, 193, 194, 191/8, 191/10, 191/4, 191/3, 201, 202, 203, 204, 191/11, 205, 191/5, 190, 150, 151, 144, 292, 141, 140/1, 152, 179, 180, 298, 304, 297/1, 180, 181, 182/2, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 289, 299, 206, 207/3, 207/4, 207/5, 207/6, 207/7, 207/8, 207/11, 207/13, 207/18, 207/19, 250/1, 250/2, 250/3, 250/5, 250/6, 246, 247/1, 247/2, 248/1, 248/2, 249, 2251/4, 251/5, 251/6, 251/2, 252, 253, 254/2, 254/3, 255, 256, 257, 258, 207/14, 207/15, 272, 300 obr. 9 Podgórze, w rejonie ulic: św. Jacka, Salezjańskiej, Wyłom, Norymberskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-6.EDA.7331-900/09).

Powyższy wniosek również został pozostawiony bez rozpoznania wobec nieuzupełnienia jego braków (pismo z dnia 26 maja 2009 r.).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a

