



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1599.2016

Kraków, 25 MAJ. 2016

**Pani
Anna Szybist
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie działki nr 50/18 obręb 52 Podgórze, stanowiącej własność Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 maja 2016 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Działka nr 50/7 o pow. 0,1773 ha obr. 52 Podgórze, z podziału której utworzona została działka nr 50/18 o pow. 0,1646 ha, została zbyta przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA na podstawie podpisanej 28 listopada 2005 r. umowy zamiany nieruchomości Rep. A Nr 8220/2005. Stanowiła ona jedną z nieruchomości zamiennych przekazanych za teren położony w rejonie ul. Zakopiańskiej, na którym została zrealizowana inwestycja polegająca na przebudowie układu komunikacyjnego w tym rejonie. Zakres prac drogowych i sposób finansowania przez pełniącą rolę inwestora Carrefour Polska Sp. z o.o. oraz częściowy zwrot nakładów finansowych przez Gminę Miejską Kraków zostały określone w porozumieniu z dnia 14 lipca 1998 r. (zarejestrowanym w Generalnym Rejestrze Umów Wydziału Finansowego pod nr V/11/GK/4/98) w sprawie współfinansowania inwestycji pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Carrefour Polska Sp. z o.o. W myśl § 6 ust. 2 wyżej powołanego porozumienia Gmina miała pozyskać w trybie zamiany do swojego zasobu od Agencji Rozwoju Regionu Krakowskiego SA (obecnie Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA) grunty zajęte pod drogi i urządzenia związane z ich eksploatacją, natomiast środki trwałe wytworzone na przedmiotowych działkach na zasadach współfinansowania miały zostać Gminie przekazane nieodpłatnie.

Działając na podstawie ww. porozumienia inwestor wytworzył na objętych zamianą nieruchomościach położonych w rejonie ul. Zakopiańskiej następujące nakłady: przebudowane torowisko tramwajowe, stację trafo i prostownikową dla potrzeb komunikacji tramwajowej, przedłużenie ul. Marcika łączące ul. Jugowicką z ul. Zakopiańską, poszerzenie ul. Zakopiańskiej i skrzyżowanie z ul. Zbrojarzy. Zgodnie z wartością zaksięgowaną przez inwestora łączna suma poniesionych nakładów wynosiła w dacie zawarcia transakcji ok. 20 000 000 zł.

Ad 2.

W dacie dokonania zamiany nieruchomości działka nr 50/7 obr. 52 Podgórze nie była objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym do 31 grudnia 2002 r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonym uchwałą nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Ad 3.

Wartość rynkowa wszystkich nieruchomości stanowiących przedmiot zamiany została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.). Wartość działki nr 50/7 oszacowana została na kwotę 416 655 zł (słownie: czterysta szesnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych). Łączna wartość netto nieruchomości przekazywanych przez Małopolską Agencję Rozwoju Regionalnego SA, nieuwzględniająca wartości wytworzonych na nich nakładów, wynosiła 3 393 129 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia dziewięć złotych), natomiast łączna wartość nieruchomości przekazywanych przez Gminę Miejską Kraków wynosiła 3 264 493 zł (słownie: trzy miliony dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote). Zamiana nieruchomości nastąpiła bez rozliczeń finansowych z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Ad 4.

Działka nr 50/18 obr. 52 Podgórze, powstała w wyniku podziałów działki nr 50/7, objęta jest ustaleniami obowiązującego od 9 sierpnia 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka – Wschód”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 9 lipca 2013 r. poz. 4391).

Dla wskazanej działki przed wejściem w życie ww. planu, po rozpatrzeniu wniosku z 8 czerwca 2006 r. Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA działającej przez pełnomocnika, 3 kwietnia 2007 r. została wydana decyzja Nr AU-2/7331/1028/07 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku mieszkalno-usługowego i wjazdu na działce nr 50/7 obr. 52 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Prokocimskiej i ul. Wielickiej w Krakowie”* i umarzająca postępowanie w części zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowanego na terenie objętym obowiązującym planem (fragment działek nr 50/7 i nr 50/6 obr. 52 Podgórze przy ul. Prokocimskiej i ul. Wielickiej w Krakowie) – sygnatura sprawy: AU-02-5.MTK.7331-1741/06. Decyzja ta stała się ostateczna 4 maja 2007 r. W oparciu o powyższą decyzję WZ nie została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa działka objęta jest natomiast decyzją nr 956/2015 pozwolenia na budowę magistrali wodociągowej wydanego 27 kwietnia 2015 r. dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji SA pn. *„Budowa magistrali wodociągowej Dn 800 mm pomiędzy węzłami W1d – W5 i W6 – W10 wraz z przebudową sieci wodociągowej Dn 100 mm pomiędzy węzłami A – B między ulicami: Wielicką, Prokocimską i Żołnierską w Krakowie na działkach nr 33/11, 32/24, 32/22, 32/23, 32/20, 32/18, 321/14, 323/6, 325/6, 31/11, 31/6, 31/4, 31/8, 329/3, 263/7, 255/12, 328/2, 328/1, 327/1, 255/11, 26/22, 260/13, 265/2, 259/5, 259/6 obr. 28 Podgórze i 166/27, 48/16, 48/17, 48/12, 48/13, 50/9, 194/53, 194/58, 50/21, 50/18, 50/17, 50/10, 232, 227 obr. 52 Podgórze”* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.205.2015.BHY).

Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została zmieniona w zakresie zmiany trasy i długości magistrali wodociągowej DN 800 na działce nr 33/11 obr. 28 Podgórze decyzją nr 963/2016 z 5 maja 2016 r. (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.1.290.2016.BHY).

Ad 5.

Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego SA zgłosiła uwagę w zakresie obejmującym przedmiotową działkę do wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 2 kwietnia 2012 r. do 2 maja 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód” o następującej treści (załącznik nr 1 do zarządzenia nr 1531/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 czerwca 2012 r.): *Działając*

w imieniu i na rzecz Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Kordylewskiego 11 – właściciela działki numer 50/11 obr.52 Podgórze przy ul. Wielickiej w Krakowie, objętej projektem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka-Wschód” wnoszę o wprowadzenie poniższych zmian do ustaleń przyjętych w w/w projekcie planu miejscowego zagospodarowania dla terenu ZI.2 obejmującym naszą działkę nr 50/11, obr. 52 Podgórze:

1. objęcie możliwością zabudowy działki nr 50/11 obr. 52 Podgórze i równocześnie likwidację projektowanej na tym terenie zieleni izolacyjnej, obejmującej całą powierzchnię działki wyłączając ją z możliwości inwestowania;
2. sklasyfikowanie tego terenu jako terenu pod zabudowę usługową – zgodnie z takim przeznaczeniem jakie posiadają wszystkie działki sąsiednie oraz posiadaną przez MARR S.A. prawomocną decyzją W-Z;
3. przyjęcie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 37%;
4. zmniejszenie przyjętego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 70% do min 25%;
5. ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wielickiej – jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce numer 194/26 i od strony ul. Prokocimskiej – jako przedłużenie linii zabudowy na działkach nr: 208/8, 208/9 i 211;
6. ustalenie szerokości elewacji frontowej od strony ul. Wielickiej: maksymalnie 56 metrów a szerokości elewacji od strony ul. Prokocimskiej: 12 metrów – gabaryty te są określone przez budynki znajdujące się na działkach nr: 208/8 – 211;
7. ustalenie maksymalnej wysokości górnej krawędzi budynku – jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio od istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich nr: 208/8 – 208/11.

Powyższa uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem: Według ustaleń Studium, działka nr 50/11, obr. 52 wskazana jest jako teren zieleni ZP i zgodnie z powyższym w planie przeznaczona została pod zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym (załącznik nr 1 do zarządzenia nr 1531/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 czerwca 2012 r.).

Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego SA wniosła również uwagę w zakresie obejmującym działkę nr 50/18 obręb 52 Podgórze do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w okresie od 11 marca 2013 r. do 9 kwietnia 2013 r. projektu ww. planu o następującej treści (załącznik do zarządzenia nr 1301/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 maja 2013 r.): *Podtrzymuje uwagi wniesione pismem znak MARR/DIZN/198/12/AJ z dnia 25.04.2012 roku.*

- 1) objęcie możliwością zabudowy działki nr 50/11 obr. 52 Podgórze i równocześnie likwidację projektowanej na tym terenie zieleni izolacyjnej, obejmującej całą powierzchnię działki wyłączając ją z możliwości inwestowania;
- 2) sklasyfikowanie tego terenu jako terenu pod zabudowę usługową – zgodnie z takim przeznaczeniem jakie posiadają wszystkie działki sąsiednie oraz posiadaną przez MARR S.A. prawomocną decyzją W-Z;
- 3) przyjęcie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 37%;
- 4) zmniejszenie przyjętego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 70% do min 25%;
- 5) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Wielickiej – jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce numer 194/26 i od strony ul. Prokocimskiej – jako przedłużenie linii zabudowy na działkach nr: 208/8, 208/9 i 211;
- 6) ustalenie szerokości elewacji frontowej od strony ul. Wielickiej: maksymalnie 56 metrów a szerokości elewacji od strony ul. Prokocimskiej: 12 metrów – gabaryty te są określone przez budynki znajdujące się na działkach nr: 208/8 – 211;

7) ustalenie maksymalnej wysokości górnej krawędzi budynku – jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio od istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich nr: 208/8 – 208/11.

Również ta uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem: *Według ustaleń Studium, działka nr 50/11, obr. 52 wskazana jest jako teren zieleni ZP i zgodnie z powyższym, w planie przeznaczona została pod zieleń urządzonej o charakterze izolacyjnym (załącznik do zarządzenia nr 1301/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 maja 2013 r.).*

Następnie, projekt planu wraz z nieuwzględnionymi uwagami został przekazany Radzie Miasta Krakowa celem uchwalenia. Rada Miasta Krakowa podtrzymała stanowisko Prezydenta Miasta Krakowa i nie uwzględniła uwag Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA (załącznik nr 3 do uchwały nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód”).

Ad 6.

Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego SA, w okresie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód” do chwili obecnej, nie zgłosiła wniosku o zmianę tego planu. Spółka natomiast zaskarżyła ten plan do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd oddalił tę skargę (sygn. akt: II SA/Kr 1324/15). Powyższe orzeczenie nie jest prawomocne.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego SA złożyła 23 października 2015 r. do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia wniosek o zawezwanie Gminy Miejskiej Kraków do zawarcia ugody, na mocy której Gmina Miejska Kraków zapłaci na jej rzecz odszkodowanie w wysokości 1 500 000 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o której mowa w interpelacji, z powodu wejścia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód”.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa