



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1012.2015

Kraków, 09 LIS. 2015

**Pan  
Mirosław Gilarski  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie Parku Zakrzówek, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 21 października 2015 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Poza zawartym w dniu 22 lutego 2007 r. listem intencyjnym, którego kserokopia przedłożona została wraz z odpowiedzią na interpelację zgłoszoną przez Pana Radnego w dniu 28 lutego 2007 r., nie zostały w niniejszej sprawie podpisane żadne umowy lub porozumienia.

Ad 2.

Określenie dopuszczalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości musi odbywać się z zachowaniem bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów dotyczących procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej m.in. wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Natomiast warunki finansowe pozyskania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ustalane są każdorazowo na podstawie przepisów dotyczących gospodarowania mieniem w samorządzie, tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.) oraz uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 144 poz. 1907 z późn. zm.), które to akty nie wprowadzają obowiązku konsultacji społecznych.

Ad 3.

Pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Gminy Miejskiej Kraków odbywa się na podstawie umowy cywilnoprawnej, której warunki wymagają zgodnej woli stron. W korespondencji kierowanej od 2006 r. Spółka Gerium, która w kolejnych latach, po przekształceniach właścicielskich przeniosła własność gruntów na terenie Zakrzówka do Kraków City Park Sp. z o.o., uwarunkowała zbycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków nieruchomości, na których położony jest częściowo zalew Zakrzówek oraz okalające go tereny zielone od pozyskania od Gminy Miejskiej Kraków nieruchomości położonych w rejonie Zakrzówka nadających się do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub komercyjnej. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe związane z dopuszczalnymi formami zagospodarowania terenu Zakrzówka, dla wiążącego określenia możliwości zainwestowania

działek w tym rejonie uznano za niezbędne uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla rozważanego obszaru. Ponadto zachodziła konieczność wykluczenia roszczeń osób trzecich w stosunku do terenu objętego rozważaną transakcją. Po powiadomieniu osób uprawnionych o możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonych w przeszłości nieruchomości oraz uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu Zakrzówka ustalono, że jedyny możliwy do zaoferowania Spółce teren odpowiada obecnej działce ewidencyjnej nr 189/4 o pow. 0,3862 ha obr. 9 Podgórze. W tej sytuacji Kraków City Park Sp. z o.o. zaoferowany został dodatkowo kompleks działek położonych w rejonie ul. Starego Dębu i ul. Szarotek. Spółka po wstępnym zaakceptowaniu nieruchomości zamiennych w dodatkowej lokalizacji ostatecznie nie wyraziła zainteresowania ich pozyskaniem. W związku z ograniczeniem przez Gminę Miejską Kraków terenu, jaki mógłby zostać przeniesiony na rzecz Spółki, Kraków City Park Sp. z o.o. ograniczyła swoją ofertę wyłącznie do przekazania nieruchomości bez ponoszenia kosztów ich zagospodarowania.

Ad 4.

Zgodnie z art. 60 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1651) regionalny dyrektor ochrony środowiska może ustalać i likwidować, w drodze decyzji administracyjnej strefy ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, wymienionych w załączniku nr 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 1348). Art. 130 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) określa możliwość ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska przez poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 134 ust. 2 ww. ustawy obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest reprezentowany przez wojewodę Skarb Państwa jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra albo wojewody.

Jednocześnie informuję, iż z zawiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie OP-I.6442.15.2014.BZ.PWi.7 z dnia 20 maja 2015 r. wynika, że wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania gniewosza plamistego na działkach położonych w rejonie ul. Wyłom i ul. św. Jacka.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie poinformowano, iż projektowana strefa ochrony, o której mowa w zawiadomieniu obejmuje teren w całości zawierający się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka-Twardowskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Obszar strefy określony w zawiadomieniu znajduje się m.in. w następujących, wyznaczonych w planie miejscowym terenach;

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U.3 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi. Dla tego obszaru określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnego wynoszący 70 %,
- zieleni ZN.4 o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego.

Zakazy jakie przewidywane są do wprowadzenia w strefie ochrony, tj. „dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli nie jest to związane z potrzebą ochrony poszczególnych gatunków oraz wznoszenie obiektów, urządzeń i instalacji oraz wycinania drzew i krzewów, jeżeli nie jest to związane z wykonywaniem zabiegów ochronnych dla ochrony siedliska



gniewosza plamistego” - uniemożliwiają realizację ustaleń planu związanych z możliwymi działaniami inwestycyjnymi m.in. w ww. terenach.

Dodatkowo, w piśmie skierowanym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie zwrócono uwagę, że wprowadzenie strefy będzie zapewne skutkowało licznymi wnioskami o odszkodowanie z tytułu utraty wartości działek wskutek niemożności realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo, w ww. piśmie podniesiono, że działka nr 189/2 (z której, w wyniku podziału geodezyjnego powstała działka nr 189/4) od strony południowo-wschodniej przylega do zwartej zabudowy jednorodzinnej z urządzoną infrastrukturą komunikacyjną. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 189/2 nie jest obszarem występowania najcenniejszych wartości przyrodniczych. Jest ona ponadto położona przy zewnętrznej granicy planowanej strefy ochrony gniewosza plamistego, podczas gdy z obszaru ochrony wyłączone zostały stanowiące własność podmiotów prywatnych działki: nr 207/24 - położona centralnie wewnątrz obszaru ustalonego jako strefa występowania chronionego gatunku oraz działki nr: 251/4, 251/5 i 251/6 położone przy pasie drogowym ul. św. Jacka, sięgające bardziej w głąb strefy ochrony niż działka nr 189/2.

Uwzględniając sąsiedztwo osiedla domów jednorodzinnych, drogi publicznej, skrajne położenie ww. działki oraz wyłączenie spod obszaru ochrony nieruchomości położonych w środkowej części strefy, zwrócono się z wnioskiem o nieobejmowanie przedmiotowej nieruchomości strefą ochrony gatunkowej gniewosza plamistego.

Według informacji uzyskanych od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie nadal trwa postępowanie w sprawie ustalenia strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i miejsc regularnego przebywania gniewosza plamistego.

Niezależnie od powyższego informuję, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr CXII/1698/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., działka nr 189/4 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolem MW/U.3. Na rysunku planu m.in. w terenach oznaczonych symbolem MW/U.3 oznaczono siedliska i ostoje chronionych gatunków roślin i zwierząt: pełnika europejskiego (*Trollius europaeus*) i kosańca syberyjskiego (*Iris sibirica*), storczyków (*Dactylorhiza* sp.), kumaka nizinnego (*Bombina bombina*), trzaski grzebieniastej (*Triturus cristatus*), modraszka telejusza (*Maculinea teleius*), modraszka nausitousa (*Maculinea nausithous*) oraz czerwończyka nieparka (*Lycaena dispar*). Skutki finansowe wprowadzenia ograniczeń możliwości zagospodarowania nieruchomości ze względu na uwarunkowania środowiskowe podlegają analizie na etapie uchwalania planu.

Ad 5.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego obszaru „Rejon Św. Jacka – Twardowskiego”, ww. działka znajduje się w terenie przeznaczonym pod *zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi* (teren oznaczony symbolem MW/U.3 – por. § 18 ust. 1 ustaleń obowiązującego planu). W związku z tym należy wskazać, że ustalenia planu miejscowego nie wykluczają możliwości zagospodarowania terenu ww. działki pod dom kultury oraz przedszkole, o ile zostanie zapewnione spełnienie pozostałych wymogów określonych w planie.

W wyniku przyjęcia autopoprawki do projektu budżetu Miasta Krakowa na rok 2015 i Wieloletniej Prognozy Finansowej zostało wprowadzone do realizacji zadanie nr ZEO/E1.48/15 pn. „Budowa przedszkola przy ul. Św. Jacka” z finansowaniem w wysokości 5 300 000 zł. Niemniej jednak, uwzględniając przeznaczenie ww. działki dla



celów pozyskania terenów pod Park Zakrzówek, w chwili obecnej złożono stosowane wnioski o przesunięcie środków zaplanowanych na zadaniu nr ZEO/E1.48/15 pn. „Budowa przedszkola przy ul. Św. Jacka” na inne zadania w dziedzinie „Oświata i Wychowanie” (plan wydatków w 2015r. został już zmieniony, natomiast II czytanie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa dotyczącej zmian finansowania w latach 2016-2017 odbyło się 4 listopada 2015 r.).

Jednocześnie informuję, że została wskazana alternatywna nieruchomość (działka nr 171/9 obręb 9 Podgórze przy ul. Ceglarskiej) pod budowę przedszkola, która położona jest w niewielkiej odległości od ul. św. Jacka i stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Jednak z uwagi, iż proponowana nowa lokalizacja przedszkola jest inna niż wynika to z nazwy zadania nr ZEO/E1.48/15 ujętego w budżecie Miasta Krakowa na rok 2015 i WPF („Budowa przedszkola przy ul. św. Jacka”), konieczne będzie wprowadzenie nowego zadania.

Ad 6 i 7.

Wartość nabywanych działek przyjęto zgodnie z operatami szacunkowymi, sporządzonymi przez uprawnionego w zakresie szacowania nieruchomości rzeczoznawcę majątkowego. Poniżej przedstawiam w formie tabelarycznej wykaz nieruchomości, stanowiących własność spółki Kraków City Park Sp. z o.o., będących przedmiotem postępowania, wraz z ich wartościami rynkowymi wynikającymi z uzyskanych wycen terenu (działki położone są w obrębie 9 Podgórze).

Nr działki	Pow. (ha)	Wartość	Wartość 1m <sup>2</sup>
191/12	2,2980 ha w tym pod wodą; 1,6580 ha	1.029.708,00 zł	155,97 zł (zieleni) 0,36 zł (teren pod wodą)
191/13	9,2496 ha w tym pod wodą; 9,1289 ha	202.776,00 zł	141,08 zł (zieleni) 0,36 zł (teren pod wodą)
191/3	1,9285 ha	3.320.070,00 zł	172,56 zł
191/4	0,1011 ha	149.000,00 zł	147,38 zł
191/6	1,8236 ha	464.874,00 zł	144,23 zł
149	9,2321 ha	15.930.912,00 zł	172,56 zł
192	0,7639 ha w tym pod wodą; 0,2500 ha	806.786,00 zł	156,82 zł (zieleni) 0,36 zł (teren pod wodą)
191/10	0,2774 ha w tym pod wodą; 0,0370 ha	337.219,00 zł	140,22 zł (zieleni) 0,36 zł (teren pod wodą)
197	0,3603 ha	644.433,00 zł	178,86 zł
191/1	0,6126 ha	1.057.103,00 zł	172,56 zł
193	0,2817 ha w tym pod wodą; 0,0017 ha	447.921,00 zł	159,97 zł (zieleni) 0,30 zł (teren pod wodą)
194	0,7186 ha	1.240.016,00 zł	172,56 zł
191/8	0,1931 ha w tym pod wodą; 0,0824 ha	146.006,00 zł	131,63 zł (zieleni) 0,35 zł (teren pod wodą)

Łączna wartość ww. nieruchomości, o łącznej powierzchni 27,8405 ha wynosi 25.776.824 zł. Jak wynika z powyższych informacji rzeczoznawca oszacował wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości w częściach stanowiących tereny zieleni na kwoty mieszczące się w przedziale od 131,63 zł – 178,86 zł, natomiast wartość części terenu stanowiącego zbiornik wodny wyceniona została na kwoty od 0,30 zł – do 0,36 zł za 1 m<sup>2</sup>.



Mając na uwadze, iż do planowanych transakcji przyjęto wartości nieruchomości zgodne z operatami szacunkowymi, które sporządzone zostały przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, iż Gmina Miejska Kraków zapłaci za ww. grunty kwotę przewyższającą ich wartość rynkową.

Natomiast wartość działki nr 189/4 o pow. 0,3862 ha obr. 9 Podgórze, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, przeznaczonej do zamiany została oszacowana na kwotę 2 876 147,00 zł, tj. 744,73 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu. Przedmiotowa działka, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania Przestrzennego, położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub usługowymi.

W trakcie prowadzonych negocjacji przedstawiciele spółki Kraków City Park Sp. z o.o., zaakceptowali wyceny nieruchomości sporządzone na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa. Natomiast w piśmie z 8 października 2015 r. Spółka wskazała działkę nr 191/3 o pow. 1,9285 ha obr. 9 Podgórze, jako nieruchomość zamienną za działkę stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczoną nr 189/4 o pow. 0,3862 ha obr. 9 Podgórze.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, przedmiot transakcji stanowiłyby:

- umowa nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działek nr: 191/12, 191/13, 191/4, 191/6, 149, 192, 191/10, 197, 191/1, 193, 194, 191/8 obr. 9 Podgórze, objętych Parkiem Zakrzówek za łączną kwotę 22 456 754 zł brutto (słownie: dwadzieścia dwa miliony czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery złote).
- umowa zamiany nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, składającej się z działki nr 189/4 obr. 9 Podgórze, przy ul. św. Jacka o wartości 3 537 660,81 zł brutto, na działkę nr 191/3 obr. 9 Podgórze objętą Parkiem Zakrzówek, będącą własnością spółki Kraków City Park Sp. z o.o. o wartości 4 083 686,10 zł brutto. Zatem zamiana nastąpiłaby z uwzględnieniem dopłaty na rzecz spółki „Kraków City Park” Spółka z o.o. kwoty wynikającej z różnicy wartości zamienianych nieruchomości w wysokości 546 025,29 zł brutto.

Ad 8.

W związku z rozpoczęciem z dniem 1 lipca 2015 r. wykonywania przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie zadań określonych w uchwale nr VIII/113/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie utworzenia i zatwierdzenia statutu jednostki budżetowej Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, na niniejszej jednostce organizacyjnej spoczywa obowiązek realizacji, organizacji i prowadzenia zadań związanych m.in. z zarządzaniem terenami zieleni stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków albo Skarbu Państwa.

Aktualnie trwają prace dotyczące zorganizowania i ogłoszenia międzynarodowego konkursu architektoniczno-urbanistycznego na zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zgodnie z uchwałą nr XVIII/315/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie zorganizowania i przeprowadzenia międzynarodowego konkursu architektoniczno-urbanistycznego na zagospodarowanie Zakrzówka wraz z otoczeniem. Celem konkursu będzie wyłonienie najlepszego projektu odpowiadającego w sposób najpełniejszy oczekiwaniom mieszkańców i użytkowników tego terenu oraz uzyskanie projektu stwarzającego warunki przestrzenne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego. Zadaniem projektantów będzie niewątpliwie umożliwienie wykorzystania tego rejonu na publiczne cele

rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe, przy uwzględnieniu jego walorów przyrodniczych i widokowych, tak aby mógł stać się jednym z najbardziej atrakcyjnych parków miejskich.

Mając powyższe na względzie, pragnę zaznaczyć, że określenie ramowych zasad, na jakich będzie w przyszłości funkcjonował park miejski wraz z kąpieliskiem, a tym samym przedstawienie koncepcji funkcjonowania i finansowania parku, możliwe będzie dopiero po rozstrzygnięciu wspomnianego konkursu i wskazaniu sposobu jego zagospodarowania. Należyte i w pełni odpowiadające oczekiwaniom społecznym określenie reguł, jakie będą obowiązywały na wskazanym terenie jest o tyle istotne, iż już obecnie stanowi on niezwykle ważne miejsce wypoczynku i rekreacji nie tylko dla okolicznych mieszkańców, ale i dla całego miasta.

Ad 9.

Zarządzeniem nr 2041/2015 z dnia 31 lipca 2015 r. zatwierdziłem listę zadań o charakterze ogólnomiejskim do realizacji w ramach budżetu obywatelskiego miasta Krakowa. W ramach zadań wskazanych do realizacji ujęty został projekt nr BO.OM.129/15 „Publiczne kąpielisko wraz z ogólnomiejską plażą zlokalizowaną na terenie kamieniołomu na Zakrzówku” z terminem realizacji w 2016 r. Realizatorem przedmiotowego zadania jest Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Edukacji
5. Wydział Kształtowania Środowiska
6. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
7. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
8. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. aa