

ZARZĄDZENIE Nr 1446/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.06.2020 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Kuklińskiego.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713,) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Kuklińskiego.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Kuklińskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713), § 4 pkt 5 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. z 2017 r. poz. 741) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 443 o powierzchni 0,1172 ha, objętej KW KR1P/00315595/3, położonej w obrębie P-15, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Kuklińskiego, wskazanej na załączniku graficznym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 443 o powierzchni 0,1172 ha, objętej KW KR1P/00315595/3, położonej w obrębie P-15, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Kuklińskiego.

Działka nr 443 powstała w wyniku scalenia działek nr 25/5, 25/8, 28/5. Działki te powstały w wyniku podziału działek nr 25/2, 25/1 i 28/1, które zostały nabyte przez Gminę Miejską Kraków, na podstawie umów kupna – sprzedaży, zawartych w 2003 i 2004 r. stosownie do art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na cel publiczny, pod inwestycję „Trasa Centralna – Odcinek Nowohucka – Lipska”.

Z uwagi na fakt, że działki z których utworzona została działka nr 443 nie były przedmiotem wywłaszczenia jak również przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - nie mają wobec nich zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2020 r. poz. 65 – z póź. zm.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska – Krzywda” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/412/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2011 r. Zgodnie z powyższym planem działka nr 443 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW 8, z podstawowym przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami wbudowanymi. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu, nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe, urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. W granicach terenu MW8 obowiązuje zakaz wznoszenia: tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy; budynków mieszkaniowych jednorodzinnych; budynków mieszkaniowych wielorodzinnych bez wbudowanych usług w parterach budynków; wolnostojących obiektów usług komercyjnych; budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych; obiektów i budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów służących gromadzeniu odpadów; garaży wolnostojących. Obowiązuje zasada lokalizowania usług wyłącznie w parterach budynków. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,5 natomiast wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%. Wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%. Od strony ulicy Kuklińskiego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Wysokość nowych budynków, poza obiektem stanowiącym lokalną dominatę, nie może przekraczać 18 metrów, wysokość obiektu lokalnej dominaty nie może przekraczać 24 metrów. Obowiązują dachy płaskie, wykończenie elewacji – tynki z elementami drewna lub kamienia. Otwory okienne mają być prostokątne w układzie pionowym. Zakazuje się budowy ogrodzeń. Miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

Jak wynika z opinii Wydziału Planowania Przestrzennego ewentualne możliwości samodzielnego zagospodarowania działki wynikają z ustaleń w.w planu, przy czym jednoznaczna ocena możliwości zagospodarowania działki pod możliwość realizacji przeznaczenia podstawowego może nastąpić w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę, gdzie badana jest zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość jest niezabudowana. Porośnięta jest drzewami i krzewami, a zatem mogą nastąpić ograniczenia inwestycyjne związane z koniecznością ochrony drzew oraz siedlisk i ostoi chronionych gatunków zwierząt. W przypadku konieczności usunięcia z terenu nieruchomości drzew i krzewów ozdobnych będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U z 2020 r. poz. 55 – z póź. zm.). W przypadku, gdy zagospodarowanie nieruchomości lub realizacja inwestycji będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, przeprowadzenie czynności może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwa od zakazów, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z opinią Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych tej Jednostki, niemniej jednak wyraził stanowisko, iż zasadnym byłoby na etapie pozwolenia na budowę zadbać o kształtowanie zieleni izolacyjnej.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega sieć wodociągowa \varnothing 800. Sieć ta nie pozostaje w eksploatacji Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługa komunikacyjna nieruchomości zarówno dla podstawowego jak i uzupełniającego przeznaczenia wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zostać zapewniona poprzez drogę równoległą do ul. Kuklińskiego – przylegającą do nieruchomości od zachodniej strony w oparciu o projektowany zjazd na teren inwestycji, zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu. W przypadku zagospodarowania nieruchomości w oparciu o podstawowe przeznaczenie inwestor winien zapewnić / zrealizować miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji, poza pasami drogowymi dróg publicznych. Ponadto w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić dodatkowo ogólnodostępne miejsca postojowe.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny niezabudowane.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 864 400,00 zł tj. 737,56 zł/m² netto. Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa niż jej wartość rynkowa.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość jest zbędna dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.