

ZARZĄDZENIE Nr 835/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31 marca 2022 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. Bagrowej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 i 583) 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. Bagrowej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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. Bagrowej

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 2022 r., 559 i 583), § 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 34/1 o powierzchni 0,1521 ha, objętej KW KR1P/00287312/0, położonej w obrębie P-27, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Bagrowej, wskazanej na załączniku graficznym. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.7.

§ 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 34/1 o powierzchni 0,1521 ha, objętej KW KR1P/00287312/0, położonej w obrębie P-27, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Bagrowej.

Działka nr 34/1 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 34, która powstała z parcel katastralnych I.kat. 487/12, I.kat. 487/13, I.kat. 487/21, I.kat. 487/22, gm. Prokocim obj. tab. 136 Prokocim. Działki te stanowiły własność Zakonu o.o Augustianów w Prokocimiu. Zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art.1 ust.1 i art. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejściu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (Dz.U. z 1950 r. Nr 9, poz. 87).

Gmina Kraków nabyła działkę nr 34/1, na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr GG.VI.7723/I/114/6692/2000/01/Rk z dnia 4.09.2001 r. z dnia 12.09.2011r.

Z uwagi na fakt, iż opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia jak również przejścia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie mają wobec niej zastosowania przepisy powyższej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry”, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXII/812/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. poz. 9942) i znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.7, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz zabudowę budynkami usługowymi. Jako przeznaczenie uzupełniające możliwa jest lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi – 40%, dla zabudowy budynkami usługowymi - 30%. Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1- 1,6, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 m. Miejsca postojowe winny być realizowane jako parkingi naziemne, garaże/parkingi wbudowane w parterach budynków. Na terenie tym obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych, w tym garaży /parkingów.

Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy. Zagospodarowanie nieruchomości musi uwzględniać przepisy techniczno – budowlane oraz fakt istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Wykładni przepisów prawa dokonuje właściwy organ administracji w toku ich stosowania celem rozpoznania indywidualnej i konkretnej sprawy. Za ocenę możliwości inwestycyjnej terenu oraz zgodność sporządzenia projektu z ustaleniami obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada uprawniona osoba sporządzająca projekt. Sprawdzenie tej zgodności następuje w stosownym postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez właściwy organ architektoniczno – budowlany.

Nieruchomość jest niezabudowana. Porośnięta jest drzewami i krzewami w związku z tym wysoce prawdopodobne jest występowanie na tym terenie chronionych gatunków zwierząt oraz siedlisk. Z uwagi na powyższe przy zagospodarowaniu nieruchomości należy uwzględnić wymagania ochrony gatunkowej roślin i zwierząt, co może się wiązać z ograniczeniami inwestycyjnymi. Podczas zagospodarowania nieruchomości obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w zagospodarowanie terenu. Dopuszcza się rekompozycję zieleni.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej, ani w opracowaniu pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017-2030”. Nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Przez nieruchomość przebiega podziemny przewód niskiego napięcia. Wzdłuż ul. Bagrowej posadowione są dwa słupy oświetleniowe, które nie są ujęte na majątku Tauron Dystrybucja S.A. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega przewód kanalizacji ogólnospławnej koA100, który nie stanowi własności Wodociągów Miasta Krakowa S.A i pozostaje poza jej eksploatacją. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa droga w przebiegu po działkach nr 122, 82/13, 222/2 obręb P-27, nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i zgodnie z dyspozycją art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2021, poz. 1376 –ze zm.) stanowi drogę wewnętrzną, która pozostaje w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Droga w przebiegu po działkach nr 83/7 i 82//18 obręb jw. nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych i na podstawie ww. ustawy stanowi drogę wewnętrzną, która pozostaje w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Działka nr 123 obręb jw. pozostaje w zarządzie w.w. jednostki i nie stanowi pasa drogowego drogi publicznej ul Bagrowej.

Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowych działkach, zostaną określone na etapie wydawania przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21.03.1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2021, poz. 1376 –ze zm.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na ww. działkach, zgodnie z procedurą ZDMK-31. Kwestie związane z lokalizacją i parametrami zjazdu zostały zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 – ze zm.).

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa przemysłowo – usługowa, linia kolejowa, a w dalszej odległości tereny rekreacyjne - Zalew Bagry.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 518 326,00 zł netto tj. 340,78 zł/m². 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.