

ZARZĄDZENIE Nr 836/2022
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, nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Jurka Bitschana Nr 3 w Krakowie

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, nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Jurka Bitschana Nr 3 w Krakowie.

§ 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, nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Jurka Bitschana Nr 3 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 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 496/1 o powierzchni 0,0374 ha, objętej KW KR1P/00072822/8, położonej w obrębie S-22, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Jurka Bitschana Nr 3, wskazanej na załączniku graficznym. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.5.

§ 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 496/1 o powierzchni 0,0374 ha, objętej KW KR1P/00072822/8, położonej w obrębie S-22, jednostka ewidencyjna Śródmieście, przy ul. Jurka Bitschana.

Działka nr 496/1 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki 496, która powstała z części l.kat. 2/33, l.kat. 765/1 b.gm.kat. Prądnik Czerwony oraz części działek nr 13 i 57 mały obręb 21 Prądnik Czerwony. Wyżej wymienione parcele l.kat oraz działki stanowiły własność osób fizycznych. Skarb Państwa nabył l.kat 2/33 na podstawie umowy zamiany Rep.A.Nr 10955/75 z dnia 10.06.1975 r, natomiast działki nr 13 i 57 zostały nabyte na podstawie umów kupna - sprzedaży zawartych w trybie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Rep.A. Nr 7003/76 z dnia 12.04.1976 r. i Rep.A.Nr 7176/74 z dnia 19.04.1974 r.). Parcela l.kat.765/1 została nabyta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości DZGT.60-9/76 z dnia 16.06.1976 r. z przeznaczeniem na cele budowy jednostki „B” os. Prądnik Czerwony.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 496, obr. 22 Śródmieście na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/333/923/93/Tj z dnia 24.11.1993 r.

W związku z regulacją zawartą w art. 136 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2021, poz. 1899) uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wygasło, gdyż od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna upłynęło 20 lat, a w tym terminie uprawniony nie złożył wniosku o zwrot. Wobec powyższego właściwy organ zgodnie z treścią art. 136 ust. 2 tej ustawy nie ma obowiązku zawiadomiania oraz informowania byłego właściciela lub jego spadkobierców o zamiarze wykorzystania nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/698/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 marca 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 8 kwietnia 2016 r., poz. 2295) zgodnie z którym znajduje się w terenach usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami użytkowymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala: zakaz lokalizacji nowej zabudowy i utrzymanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy w wielkości 0,9. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi min. 20 %; maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m. Teren znajduje się w strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy dla której plan ustala zakaz zwiększania intensywności zabudowy. Remonty i modernizacja istniejącej zabudowy winna prowadzić do podniesienia stanu technicznego obiektów budowlanych poprzez dostosowanie obiektów do odpowiednich wymagań technicznych, funkcjonalnych i użytkowych.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem użytkowym, dawnej hydroforni o powierzchni zabudowy ok. 82 m² i powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 68 m². Budynek jest murowany, parterowy. Posadzka jest cementowa, ślusarka metalowa a drzwi stalowe. W budynku znajdują się dwa pomieszczenia – dawnej hali hydroforów, z kanałem technologicznym oraz części sanitarnej (wc). Budynek jest w złym stanie technicznym. Występuje erozja elementów żelbetowych, przecieki dachu, brak jest termoizolacji.

Jak wynika z § 26 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa, na obszarze tym obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Teren ten znajduje się w strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy. W odniesieniu do legalnie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych plan dopuszcza możliwość przebudowy, remontu i odbudowy oraz - niezależnie od ustaleń planu – rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nie posiada informacji czy budynek dawnej hydroforni spełnia przesłanki umożliwiające wszczęcie procedury legalizacyjnej. Jednocześnie poinformował, że kwestie związane z obowiązującymi procedurami legalizacyjnymi, zostały uregulowane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2021, poz2351 ze zm.) rozdział 5a „Postępowanie z naruszeniem ustawy”, art. 48 i następane.

Na działce rosną drzewa i krzewy mogące stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony drzew, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią, inwestor winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli z obowiązujących przepisów prawa wynika obowiązek uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew.

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 pozostaje w bieżącym utrzymaniu Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, jednakże nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych tej jednostki.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przez działkę przebiegają sieci elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieć kanalizacji deszczowej. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów.

Ulica Jurka Bitschana, jak również ul. Promienistych, w zakresie ich przebiegu w obszarze działek stanowiących własność Gminy Kraków oraz Skarbu Państwa, stanowią ogólnodostępne drogi wewnętrzne, pozostające w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa.

Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowej działce, określone zostaną na etapie wydawania 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 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2021, poz. 1376 ze zm.). Zarząd Dróg Miasta Krakowa na podstawie programu funkcjonalno - użytkowego dokona oceny czy istniejący układ drogowy jest wystarczający dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji (kołowej i pieszej). W celu uzyskania opinii dot. możliwości skomunikowania przedmiotowej działki z drogą publiczną inwestor wystąpić do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z procedurą ZDMK-33.

Kwestię dojazdu i dojazdu do działek budowlanych i budynków reguluje § 14 -16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 ze zm.) Dla zapewnienia dojazdu do budynku należy zapewnić zjazd o parametrach zjazdu publicznego którego

minimalna szerokość jezdni wynosi 3,5 m natomiast dojście winno posiadać szerokość min. 1,5m. Zgodnie z § 14 ww. Rozporządzenia dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdni, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Mając na uwadze powyższe, w celu zapewnienia dojścia i dojazdu do działki nr 496/1 na rzecz każdego z jej właścicieli ustanowiona zostanie za jednorazową opłatą służebność przejazdu i przechodu, wykonywana na nieruchomości przyległej oznaczonej nr działki 496/2. Budowa zjazdu z ul. Bitschana wiązać będzie się z koniecznością przełożenia istniejącego ciągu pieszego na działce nr 496/2 i przejścia dla pieszych na ul. Bitschana a także ewentualnie z koniecznością przebudowy włączenia ul. Kazimierza Odnowiciela do ul. Bitschana.

Budynek hydroforni od południa przylega do budynku stacji trafo zlokalizowanej na działce nr 497. Jak wynika z pisma Tauron Dystrybucja S.A w budynku znajdują się czynne urządzenia elektroenergetyczne SN/nN pozostające na majątku Spółki. Wymagania związane z sąsiedztwem innych budynków czy też zmianą sposobu użytkowania budynku określone są m. in. w Polskich Normach. Zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej hydroforni powinna obejmować wszystkie aspekty sąsiedztwa stacji transformatorowej, uwzględniając zapisy i wymogi określone w Normach, a także uwarunkowania wynikające z innych przepisów np. wyżej powołanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych, przepisów przeciwpożarowych, zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestor zobowiązany będzie do przeprowadzenia szczegółowej analizy technicznej dot. wzajemnego sąsiedztwa stacji trafo, linii SN i nN ze zmianą zagospodarowania budynku posadowionego na działce nr 496/1 w zakresie możliwości wzajemnego sąsiedztwa przedmiotowych obiektów, a także ewentualnej przyszłej bezkolizyjnej eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 368 900,00 zł. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 685 ze zm.). 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.