

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 436/14 o powierzchni 0,1346 ha, objętej KW KR1P/00604709/9, położonej w obrębie P-101, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 436/10 obr. 101 Podgórze a ta z części działki nr 436 obr. 101 Podgórze która powstała m.in. z podziału parceli katastralnej l.kat. 1610 b. gm. kat. Bieżanów odłączonej z lwh Tab. 126 Bieżanów, której poprzednim właścicielem była osoba fizyczna oraz z l. kat. 1879 b. gm. kat. Bieżanów odłączonej z lwh 186 Bieżanów, która stanowiła własność Gminy Bieżanów z osadą Kaim.

C.k. Skarb Państwa nabył parcelę katastralną nr l.kat. 1610 na podstawie prawomocnego orzeczenia c.k. Starostwa w Wieliczce nr L. 9564/08 z dnia 6.05.1908 r. zgodnie z przepisami ustawy wodnej z dnia 14.03.1875r. nr 38 dziennika ustaw i rozporządzeń krajowych z przeznaczeniem dla potrzeb budowy wodociągu salinarnego dla celów kopalnianych i w celu dostarczania zdrowej wody pitnej mieszkańcom gminy miasta Wieliczka zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym c.k. Zarządowi salinarnemu w Wieliczce przez Starostwo w Wieliczce. Skarb Państwa nabył l.kat. 1610 na podstawie art. 208 traktatu pokojowego zawartego w dniu 10.09.1919r. w St. Germain-en-Laye ratyfikowanego przez Rzeczypospolitą Polską/Dz. U. RP z 1925r. Nr 17, poz. 114/.

Skarb Państwa nabył l.kat 1879 obj. lwh 186 Bieżanów na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20.03.1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej /Dz.U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm./.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia ani przejęcia, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185) wobec powyższego nie mają do niej zastosowanie przepisy ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną jako działka nr 436 (z której powstały dz. 436/14 i 436/15), obr. P-101 Podgórze na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/116/5941/98/Rk z dnia 28.07.1998r.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieżanów - Drożdżownia”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXVII/1127/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U.1, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – budynki mieszkalne jednorodzinne z zielenią towarzyszącą oraz budynki usługowe.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala że: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 50%; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,10; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,40; wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wzniesionym ok. 1910 r. dla pracowników dawnego zakładu wodociągowego w Biezanowie. Jest to budynek dwuklatkowy, dwukondygnacyjny (parter i strych nieużytkowy), częściowo podpiwniczony, o powierzchni całkowitej 312,73 m², powierzchni użytkowej 174,92 m², kubaturze 1 732 m³.

Budynek zlokalizowany jest na działce zlokalizowanej u zbiegu ul. Lipowskiego i ul. Drożdżowej, elewacja frontowa skierowana jest na zachód. Budynek jest murowany z cegły, tynkowany, na planie prostokąta z nieznacznie wysuniętym ryzalitem na osi elewacji frontowej oraz symetryczną wnęką w elewacji wschodniej. Strop nad piwnicą wykonany jest z płyty żelbetowej, ceglany łukowy, stropy międzypiętrowe są drewniane. Schody są stalowe, konstrukcja dachu – drewniana więźba dachowa pokryta ceramiczną dachówką w typie „marsylki”. Okna są drewniane i PCV, stolarka drzwiowa drewniana oraz płycinowa. Według inwentaryzacji w budynku znajdują się dwa niewydzielone hipotecznie lokale mieszkalne o powierzchni 100,22 m² i 42,93 m². Do budynku doprowadzona jest sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącz elektryczny i gazowy. Dotychczasowe ogrzewanie to piece kaflowe i przenośne elektryczne grzejniki. W południowo-wschodniej części działki znajduje się murowany budynek gospodarczy. Nieruchomość pozostaje w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych.

Opisany wyżej budynek mieszkalny figuruje w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, „Biezanów - Drożdżownia”, dla którego *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego* wprowadzają nakaz utrzymania obiektu z zachowaniem jego substancji i detali architektonicznych oraz wyłączają możliwość jego nadbudowy.

Z zaleceń konserwatorskich udzielonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 20 września 2002 r. wynika, że w budynku stwierdzono obecność licznych elementów zabytkowych, w tym detali architektonicznych czy cech stylowych, które zachowały się pomimo licznych współczesnych ingerencji (remontów). W celu utrzymania spójności wyglądu zabytkowego budynku pod względem estetycznym i historycznym wskazano elementy podlegające ochronie konserwatorskiej wraz z zaleceniami w zakresie ich docelowego pozostawienia, poddania renowacji, kompleksowej wymiany elementów wtórnych, eksponowania lub ewentualnej rekonstrukcji.

Wskazane przez organ ochrony zabytków elementy znajdują się w obrębie elewacji (forma otworów okiennych, stolarka okienna, detale architektoniczne), strychu (drewniana więźba dachowa wraz z elementami dekoracyjnymi), wnętrza budynku (stolarka drzwiowa, kuchnie kaflowe i piece kaflowe, jako elementy aranżacji wnętrz, okładzina podłogowa, parapety).

Z konserwatorskiego punktu widzenia dopuszczalna jest sprzedaż przedmiotowego budynku. Podejmowane działania przy obiekcie oraz w jego otoczeniu, w tym uzasadniony pod względem konserwatorskim kompleksowy remont budynku, powinny prowadzić do zachowania i wyeksponowania walorów stylowych i estetycznych zabytku. Z uwagi na zabytkowy charakter budynku w wypadku zamiaru podjęcia prac remontowych należy uwzględnić zalecenia konserwatorskie wymienione w piśmie Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 września 2022 r.

Na etapie przygotowania projektu budowlanego należy opracować program prac konserwatorskich dla elewacji budynku opisujący sposób postępowania z wyprawami tynkarskimi i detalem. Program winien być opracowany przez dyplomowanego konserwatora zabytków, a przyjęte rozwiązania powinny mieć odzwierciedlenie w dokumentacji

projektowej i wynikach analizy historyczno - artystycznej. Zakres planowanych prac remontowych uwzględniający zalecenia konserwatorskie wraz z wykazem przewidywanych czynności oraz ww. dokumentacją projektową należy wyprzedzająco uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków odrębnym trybem. Wytyczne mogą ulegać uzupełnieniu lub korekcie na dalszych etapach uzgodnień, po przedłożeniu stosownej dokumentacji.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, położony jest w strefie nadzoru archeologicznego. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych w obrębie strefy wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nieruchomość znajduje się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, natomiast znajduje się bezpośrednio poniżej retencyjnego zbiornika przeciwpowodziowego „Bieżanów”. Istnieje zatem zagrożenie zalania przedmiotowej nieruchomości w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia zapory zbiornika. Z uwagi na usytuowanie działki w bliskim sąsiedztwie rzeki, nie można również wykluczyć podtopień występujących po gwałtowniejszych opadach deszczu, na skutek spływu wód z terenów wyżej położonych.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów. W granicach działki 436/14 zlokalizowane są: podziemne przewody gazowe niskiego ciśnienia, podziemne przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia, przyłącza i przewody sieci wodociągowej oraz przyłącza kanalizacji deszczowej i sanitarnej. W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla ww. nieruchomości wpisana jest służebność przesyłu na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z o.o.

Obecnie obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się od ul. Drożdżowej po terenie części działki nr 436/13, na której zlokalizowany jest zjazd. Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg Miasta Krakowa, przedmiotowy dostęp nie stanowi jednak dostępu prawnego do nieruchomości oznaczonej nr działki 436/14 wynikającego wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego. Dodatkowo, zjazd ten zlokalizowany jest w obszarze oddziaływania skrzyżowania ulic: Drożdżowa, Lipowskiego, co nie jest korzystnym rozwiązaniem, ze względów bezpieczeństwa ruchu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jaką stanowi ul. Lipowskiego - poprzez przyległość, jednakże nie zapewnia to obsługi komunikacyjnej od tej ulicy.

W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nieruchomości od ul. Lipowskiego, niezbędna jest realizacja zjazdu z tej ulicy. Parametry i lokalizacja zjazdu są określane na etapie wydawania decyzji administracyjnej na lokalizację zjazdu (zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.), w dostosowaniu do programu inwestycji lokalizowanej na działce (procedura ZDMK-9, dostępna jest na stronie internetowej: www.zdmk.krakow.pl).

Powołany zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 r. Zespół Zadaniowy *ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy* – na posiedzeniu w dniu 2 czerwca 2016 r. zarekomendował zbycie nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

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.

Jak wynika z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomości oznaczonej nr działki 436/14 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 423 100,00 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 2022 r. poz. 931 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, oraz z 2022 r. poz. 7540) 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.