

ZARZĄDZENIE NR 1529/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 czerwca 2023r.

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, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572) 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, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego.

§ 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, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego

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 2023 r., poz. 40, poz. 572), § 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – 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 43/1 o powierzchni 0,0870 ha, objętej KW KR1P/00253969/3, położonej w obrębie NH-9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Makuszyńskiego, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U.4 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii.

§ 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 43/1 o powierzchni 0,0870 ha, objętej KW KR1P/00253969/3, położonej w obrębie NH-9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Makuszyńskiego.

Opisana wyżej nieruchomość powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 43, która powstała z parceli katastralnej l. kat. 317/24 b. gm. kat. Krzesławice odłączonej z lwh 374 Krzesławice, której właścicielem była osoba fizyczna.

Skarb Państwa nabył parcelę katastralną nr l.kat. 317/24 na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu nr L.AA.I/4/161/50 z dnia 7.11.1951 r. w trybie art. 23, 24 i 37 dekretu z dnia 26.04.1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Rzeczypospolitej Polskiej nr 27 poz. 197 i Nr 55 poz. 458) na cele budowy Miasta Nowa Huta i Kombinatu Nowa Huta.

Gmina Miejska Kraków nabyła dz. nr 43 obr. 9 Nowa Huta na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 22.04.1999 r. nr GG.VI.7242/I/126/2253/99/ZL.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel na jaki została wywłaszczona, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca może żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części.

W dniu 20 czerwca 2005 r. złożony został wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w tej sprawie, Starosta Krakowski decyzją z dnia 13 września 2013 r. nr GN.III.BM.72211-239/05 orzekł o odmowie zwrotu nieruchomości, gdyż osoby które wniosek złożyły nie wykazały uprawnienia do występowania z takim roszczeniem, co w myśl art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi negatywną przesłankę do zwrotu nieruchomości. Decyzja powyższa została utrzymana w mocy decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 25 listopada 2014 r. nr WS-VI.7534.3.260.2013.PC.

W związku z regulacją art. 136 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wygasło, gdyż od dnia, w którym orzeczenie o wywłaszczeniu stało się ostateczne upłynęło 20 lat.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXXVII/2423/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2022 r. zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.4, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu plan wyznacza: maksymalną wysokość zabudowy 16 m.; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 20%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 0,9; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%. Na terenie tym obowiązuje zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie

akustycznej oraz zakaz lokalizacji garaży podziemnych i obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m³.

W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

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, posiada kształt foremny zbliżony do prostokąta. Na nieruchomości znajduje się zieleń wysoka, która może stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. W związku z tym, przy zagospodarowywaniu przedmiotowej działki 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.

Na części działki znajdują się płyty betonowe, będące pozostałością podmurówek zlikwidowanych garaży blaszaków.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Na działce nr 43/1 zlokalizowane są dwie linie kablowe niskiego napięcia wykonane kablem ziemnym, które odpowiadają za zasilanie w energię okolicznych mieszkańców. Urządzenia te zostały wybudowane w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku i stanowią własność Spółki Tauron Dystrybucja S.A Oddział w Krakowie.

Ponadto na działce znajduje się sieć wodociągowa Ø 100 mm, zakończona hydrantem będąca w eksploatacji Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Hydrant ten, przy modernizacji sieci wodociągowej przewidziany jest do likwidacji. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega przyłącz kanalizacji sanitarnej Ø 150 mm wraz ze studzienką, będący poza eksploatacją Wodociągów Miasta Krakowa.

Zgodnie z art.17 ust. 2 regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków „zagospodarowanie nieruchomości (...) należy planować w taki sposób, aby na trasie przebiegu sieci i przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zachowany został pas szerokości 1 metra z każdej strony urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, wolny od obiektów budowlanych i zadrzewień, niezbędny do prowadzenia przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne prac polegających w szczególności na utrzymaniu, eksploatacji, modernizacji, konserwacji, remontach, przebudowie, rozbudowie, usuwaniu awarii wymienionych urządzeń i przyłączy, będących w posiadaniu przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego oraz przyłączania nieruchomości”. Jak wynika z pisma Wodociągów Miasta Krakowa

S.A. w planie wieloletnim rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie jest przewidziana modernizacja sieci wodociągowej w tym terenie.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od drogi publicznej - ul. Makuszyńskiego, po terenie nieruchomości oznaczonej nr działki 43/2, obręb NH-9 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, po której na rzecz każdego właściciela działki nr 43/1 zostanie ustanowiona odpłatna, nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu.

Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego., Zakres rozbudowy/przebudowy przyległego układu drogowego uzależniony jest od szczegółowego programu planowanej inwestycji kubaturowej na przedmiotowej działce. Ocena ta zostanie dokonana w oparciu o parametry inwestycji wskazane we wniosku w sprawie zaopiniowania koncepcji obsługi komunikacyjnej (ZDMK – 33) oraz wydania uzgodnienia zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych (ZDMK-31) a w szczególności charakterystykę inwestycji obejmującą m.in. program funkcjonalno – użytkowy, jak również określony przez inwestora sposób obsługi komunikacyjnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowa oraz biurowo-magazynowa.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w planie zagospodarowania przestrzennego, 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. Nie jest planowana na niej żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 3 kwietnia 2023 r. wynosi 809 735,00 zł. netto. 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.).

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, 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.

