

ZARZĄDZENIE NR 248/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 23 stycznia 2024 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Kucharowo gm. Borne Sulinowo

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, poz. 1463, poz. 1688) 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Kucharowo gm. Borne Sulinowo.

§ 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Kucharowo gm. Borne Sulinowo

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, poz. 1463, poz. 1688), § 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. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działki 18 o powierzchni 0,2100 ha, objętej księgą wieczystą nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Lucyna Majcherczyk - inspektor, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta] położonej w obrębie 0105, w miejscowości Kucharowo, gm. Borne Sulinowo, powiat szczecinecki - wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo nieruchomość przeznaczona jest pod budownictwo mieszkalno-produkcyjne, jednorodzinne i zagrodowe (MR,MN).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 31 sierpnia 2010 r. sygn. akt I Ns 1280/09/K, Gmina Miejska Kraków nabyła z dobrodziejstwem inwentarza na mocy ustawy spadek po osobie fizycznej.

W skład spadku wszedł udział wynoszący 1/4 części nieruchomości położonej w miejscowości Kucharowo, gmina Borne Sulinowo, woj. zachodniopomorskie, stanowiącej działkę nr 18 o powierzchni 0,2100 ha, objętą księgą wieczystą nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Lucyna Majcherczyk - inspektor, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta]. Gmina Miejska Kraków została ujawniona jako współwłaściciel nieruchomości w dniu 19 października 2018 r. Pozostały udział w nieruchomości, zgodnie z wpisem w księdze wieczystej stanowi własność osoby fizycznej.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borne Sulinowo, uchwalonego przez Radę Miejską w Bornem Sulinowie uchwałą nr XIX/241/96 z dnia 31 stycznia 1996 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego nr 5 z dnia 8 lutego 1996 r., zgodnie z którym przeznaczona jest pod budownictwo mieszkalno-produkcyjne, jednorodzinne i zagrodowe (MR,MN).

Z części opisowej ww. planu dla kategorii terenów MR i MN wynikają następujące ustalenia:

MR Siedliska rolne, wiejska jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa:

W grupie MR znajdują się oprócz siedlisk rolnych również tzw. osady leśne i rybackie, zabudowa jednorodzinna przekształcona z siedlisk rolnych oraz inne obiekty zaadoptowane na cele mieszkaniowe (jednorodzinne) w obrębie zabudowy wiejskiej.

Pod pojęciem „siedlisko rolne” (dotyczy nowych siedlisk) należy rozumieć zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z produkcją rolną prowadzoną w ramach posiadanego areалу (ponad 1 ha użytków rolnych, w tym min. 0,3 ha powierzchnia działki siedliskowej, na części której znajduje się zainwestowanie).

Dopuszcza się prowadzenie w obrębie siedliska działalności innej aniżeli produkcja (ale tylko agroturystyka, rzemiosło, usługi handlu, składy) ale pod warunkiem, że jest to działalność dodatkowa poza produkcją rolną.

Dopuszcza się lokalizację „siedlisk rolnych” rozumianych jak wyżej w obrębie posiadanego areálu a nie wyznaczonych w planie po spełnieniu wszystkich następujących warunków:

- nie ma przeciwwskazań wynikających z ustaleń planu (inna funkcja, strefa ochronna, ochrona środowiska przyrodniczego, negatywne lub kolizyjne oddziaływanie na pobliskie zainwestowanie istniejące lub projektowane czy krajobraz,
- lokalizacja nie znajduje się w strefie zakazanej zabudową (dotyczy to szczególnie odległości od jezior i rzek określonych w innej części tekstu uchwały przyjmującej plan miejscowy). Dotyczy to głównie niezabudowywania pasa szerokości 200m

zawartego pomiędzy linią brzegową jeziora i obiektem mieszkalnym lub gospodarczym niezależnie od powierzchni zabudowy,

Powyższe ustalenia nie dotyczą sytuacji gdy droga krajowa, wojewódzka lub gminna przebiega bliżej brzegu jeziora lub rzeki nadającej się do płynięcia kajakiem. Wówczas można zlokalizować siedlisko po zewnętrznej stronie drogi w stosunku do jeziora ale min. 100 m od brzegu.

Wszystkie wyżej wymienione warunki należy stosować do ruin dawnych siedlisk gdzie również można lokalizować nowe siedliska rolne.

MN Budownictwo jednorodzinne:

- budownictwo wolnostojące, bliźniacze, szeregowe i małe domy mieszkalne,
 - minimalna powierzchnia działki:
 - wolnostojące – 1000 m²
 - bliźniacze – 800 m²
 - szeregowe – 500 m²
 - mały dom mieszkalny (500 m²) mieszkanie
 - w budynkach można prowadzić bez ograniczeń usługi handlu, gastronomi, administracji, gabinety, biura, pokoje gościnne,
 - na działkach można wybudować budynki gospodarcze związane z obsługą gospodarczą i techniczną działki (magazyny, garaże) oraz hodowlane ale związane tylko z produkcją dla własnych celów (nie na sprzedaż).
- W żadnym przypadku niedopuszczalne jest prowadzenie funkcji (w tym hodowlanej dla własnych celów) o ile powodowałoby to uciążliwość dla sąsiada lub otoczenia (środowiska),
- jako dodatkową (do mieszkaniowej) można prowadzić działalność gospodarczą lub rzemieślniczą ale tylko jeżeli zostanie zachowana strefa ochronna od sąsiadów i nie spowoduje to zagrożenia dla środowiska.

Z opisu nieruchomości zawartego w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Annę Kapustę w dniu 10 sierpnia 2023 r. wynika, że „Działka niezabudowana. Powierzchnia płaska, kształt nieregularny. Na działce leży gruz po dawnej zabudowie. Dojazd do działki możliwy drogą nieutwardzoną, z którą bezpośrednio graniczy. Działka bez uzbrojenia w infrastrukturę techniczną”. „Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie to tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej typu wiejskiego oraz tereny upraw rolnych”.

W dziale I księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości ujawniony jest wpis „nieruchomość zabudowana”.

Cena wywoławcza udziału w nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży.

Obecna wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 18 została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 8 100,00 zł. Sprzedaż udziału w nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT obecnie w stawce 23%.

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 (tekst jednolity 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 udział w przedmiotowej nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim jest zbędny dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż przysługującego Gminie udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.