

**ZARZĄDZENIE Nr 2328/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 19 sierpnia 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. Jasnogórskiej**

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, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) 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. Jasnogórskiej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Jasnogórskiej.

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., poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561), § 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. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 74 o powierzchni 0,2170 ha, objętej KW KR1P/00511179/5, położonej w obrębie K-34, jednostka ewidencyjna Krowodrza przy ul. Jasnogórskiej, wskazanej na załączniku graficznym do uchwały.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pasternik”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w części w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.23 oraz w części w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWn/U.3.

§ 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 74 o powierzchni 0,2170 ha, objętej KW KR1P/00511179/5, położonej w obrębie K-34, jednostka ewidencyjna Krowodrza przy ul. Jasnogórskiej.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 81/7 mały obr. 68 Bronowice Wielkie, która odpowiada części parceli l.kat. 407 b.gm.kat. Bronowice Wielkie odłączonej z lwh 63 Bronowice Wielkie, która stanowiła własność osoby fizycznej.

Skarb Państwa nabył działkę nr 81/7 o pow. 0,2249 ha mały obr. 68 Bronowice Wielkie (z której powstała działka nr 74 obr. 34 Krowodrza) na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicowego Kraków Krowodrza nr RLS ON-9260/11/81 z dnia 1.06.1981 r. o przejęciu gospodarstwa rolnego za rentę wydanej na wniosek właściciela, na podstawie art. 45 ustawy z dnia 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin /Dz. U. nr 32 poz. 140/.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 74, obr. 34 Krowodrza na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.367.2015.KM dnia 31.08.2015 r.

Z uwagi na fakt, iż opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia jak również przejęcia 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 „Pasternik”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r. zgodnie z którym znajduje się w części:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MWn/U.3, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi. Jako przeznaczenie uzupełniające możliwa jest lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskiej intensywności. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 60%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4 - 1,0; maksymalna wysokość zabudowy wynosi 13 m.
- w terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U.23 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 30%, a poza strefą zwiększonej wysokości zabudowy wynosi 60%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3 - 2,0; maksymalna wysokość zabudowy wynosi 13 m. a w strefie zwiększonej wysokości zabudowy wynosi 16 m.

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. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające ze stref ochronnych dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), wynoszące od 300 m n.p.m do 416 m n.p.m.

W części graficznej planu naniesione zostały izofony hałasu drogowego 68, 64 i 59 dB 9 według mapy akustycznej miasta Krakowa z 2017 r.).

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. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa (salon samochodowy) oraz tereny niezabudowane, a w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługa komunikacyjna nieruchomości powinna odbywać się od drogi publicznej kategorii powiatowej ul. Jasnogórskiej, poprzez konieczną do rozbudowy/przebudowy drogę serwisową, a następnie projektowany zjazd prowadzący do terenu inwestycji. W przypadku zmiany zagospodarowania działki nr 74, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczna będzie rozbudowa/ przebudowa przyległego układu drogowego, co jest podyktowane zapewnieniem bezpiecznej i prawidłowej obsługi planowanej inwestycji na tym terenie.

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.

Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Na działkach sąsiednich, równoległe do północnej i wschodniej granicy działki nr 74 przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

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, Wydziału Strategii Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomości oznaczonej nr działki 74 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1 454 500,00 zł netto tj. 670,28 zł/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.