

**ZARZĄDZENIE Nr 2354/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 23 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Krakowie przy ul. Tischnera**

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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Krakowie przy ul. Tischnera.

§ 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Krakowie przy ul. Tischnera.

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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków do dnia 5 grudnia 2089 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym o powierzchni łącznej 0,0950 ha, składającej się z działek oznaczonych nr: 205/4 o powierzchni 0,0065 ha i 205/7 o powierzchni 0,0885 ha objętych KW KR1P/00294349/0 położonych w obrębie P-30 jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Tischnera.

2. Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/6730.2/1644/2015 z dnia 11.09.2015 r. nieruchomość może zostać zabudowana budynkiem usługowym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest użytkownikiem wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 0,0950 ha, składającej się z działek oznaczonych nr 205/4 o powierzchni 0,0065 ha i nr 205/7 o powierzchni 0,0885 ha, położonych w obrębie P-30, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Tischnera, objętej KW KR1P/00294349/0.

Działki nr 205/4, 205/7 powstały z działki nr 205/2, a ta z części parcel l.kat. 1582 i 1583 b.gm.kat. Podgórze obj. lwh Spis II Dobro Kolejowe Podgórze. Skarb Państwa nabył nieruchomość na podstawie art. 208 traktatu pokojowego między Mocarstwami Sprzymierzonymi i Stowarzyszonymi i Austrią podpisanego w Saint Germain en Laye z dnia 10.09.1919r. /Dz. U. RP z 1925 r. Nr 17, poz. 114/.

Decyzją Nr GG.VI.7720-1/103/01/MK z dnia 25 lipca 2001 r. Wojewoda Małopolski stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Polskie Koleje Państwowe między innymi działki nr 205/2, która była wówczas zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Użytkownik wieczysty zobowiązany był do korzystania z gruntu na cele komunikacyjne i budownictwa mieszkaniowego, ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczyste gruntu w stawce 1%, utrzymywania położonego na działce budynku mieszkalnego nr 20 w należyłym stanie.

Aktem notarialnym Rep.A.Nr 2278/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r. Polskie Koleje Państwowe S.A przekazały nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego m.inn. nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 205/2 na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, z przeznaczeniem pod inwestycję pn. „ Budowa ulicy Nowotarskiej – zad.2”. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miasta Krakowa działki nr 205/4 i 205/7 znajdują się poza pasem drogowym drogi publicznej ul. Tischnera ( robocza nazwa Trasa Nowotarska).

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowy teren znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 14 w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu U – Tereny usług. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla tej jednostki przewidują powierzchnie biologicznie czynną dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, wysokość zabudowy do 16 m. Na terenie tym nie przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz.U z 2022, poz. 503). W dniu 11 września 2015 r. na wniosek Gminy Miejskiej Kraków wydana została decyzja Nr AU-2/6730.2/1644/2015 o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z którą nieruchomość może zostać zabudowana budynkiem usługowym. Na podstawie art. 63 ust. 5 wymienionej wyżej ustawy, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może zostać przeniesiona na rzecz nabywcy nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że przyjmie wszystkie warunki w niej zawarte.

Zgodnie z powołaną wyżej decyzją wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznaczony został na poziomie od 21% do 29%. Udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został w wysokości minimum 15%. Szerokość elewacji frontowej budynku od ul. Tischnera wyznaczona została na 26,0 m ± 20% tj. od 20,0 m do 31,0 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, do atyki lub gzymsu wyznaczona została od 9,5 m do 11,5 m.

Z decyzji tej wynika ponadto, że teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Tischnera poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 296/15 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, będącej w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa oraz poprzez projektowany zjazd prowadzący na teren inwestycji.

Na potrzeby realizacji budowy zjazdu należy uzyskać w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych ( tj. Dz.U. 2021, poz. 1376 z póź. zm.), w oparciu o procedurę ZDMK-9, której treść została udostępniona na stronie podmiotowej Zarządu Dróg Miasta Krakowa – <https://zdmk.krakow.pl>. Projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( tj. Dz.U. 2016, poz. 124 – z póź. zm.).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach górniczych i w obszarze górniczym Mateczny I. Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt. 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2021, poz. 1899) sprzedaż nieruchomości, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, jeżeli są położone na obszarach terenów górniczych wymaga, w razie braku planu miejscowego, porozumienia z organem właściwym do udzielenia koncesji na wydobywanie kopaliny. Zgodnie z art. 22 ust. 4 w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze ( tekst jednolity Dz. U. 2022, poz. 1072) organem właściwym do wyrażenia zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości właściwy jest marszałek województwa. Pismem z dnia 5 listopada 2021 r. Marszałek Województwa Małopolskiego poinformował, że nie widzi przeciwwskazań do sprzedaży przysługującego Gminie Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego opisanego na wstępie nieruchomości. Warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego przy uwzględnieniu czynników geologiczno – górniczych zostały określone w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie opinii Uzdrowskiego Zakładu Górniczego oraz postanowienia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie.

Nieruchomość porośnięta jest drzewami i krzewami. 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.

Położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przez działkę nr 205/4 przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Ponadto przez działkę nr 205/4 i 205/7 przebiega sieć teletechniczna. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Na części działki nr 205/7 znajduje się betonowy postument po zlikwidowanym banerze reklamowym.

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 działkach nr 205/4 i 205/7 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowa oraz tereny kolejowe.

Aktem notarialnym Rep.A.Nr 5981/2021 z dnia 30 lipca 2021 r. ustalony został nowy cel użytkowania wieczystego nieruchomości – jako usługowy. Z dniem 1 stycznia 2022 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek nr 205/4 i 205/7 wynosi 3 % wartości gruntu. Opłaty roczne wynoszące łącznie 19 779,00 zł należy uiszczać w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok, bez dodatkowego wezwania na konto Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Podatków i Opłat. Za zwłokę w uiszczaniu opłat rocznych będą pobierane odsetki ustawowe. Opłata za lata następne może być aktualizowana na skutek zmiany wartości gruntu nie częściej niż raz na trzy lata.

Zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr 205/4 i 205/7 zobowiązany jest do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w terminie nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku oraz do jej zakończenia nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Zgodnie z art. 62 ust.3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Termin, o którym wyżej mowa może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 492 872,00 zł tj. 518,81 zł/m<sup>2</sup>. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza prawa użytkowania wieczystego 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 nieruchomości jest zbędna dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.