

ZARZĄDZENIE Nr 2392/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26 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. Krzewowej

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, 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. Krzewowej.

§ 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Krzewowej

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, 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – 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 27/17 o powierzchni 0,0566 ha, objętej KW KR1P/00191104/9, położonej w obrębie P-5, jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Krzewowej, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U.5.

§ 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 jako działka ewidencyjna nr 27/17 o powierzchni 0,0566 ha, objętej KW KR1P/00191104/9, położonej w obrębie P-5, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Krzewowej.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z części działki 27/4 utworzonej z części parceli katastralnej 1. kat. 174/1 b.gm kat. Kostrze odłączonej z obj. lwh 1 Kostrze, której właścicielem była Gmina Kostrze. Skarb Państwa nabył nieruchomość obj. lwh 1 Kostrze na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20.03.1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej /Dz.U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm./. Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 27/4 obr. P-5 Podgórze z mocy prawa na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr GG.V.7242/I/352/2586/93/Rk z dnia 11.10.1993 r. Z uwagi na fakt, iż opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia ani przejęcia, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze”, zatwierdzonego uchwałą nr LV/1527/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r. zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy budynkami usługowymi oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U.5 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi. 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.

Dla wskazanego wyżej przeznaczenia terenu, plan miejscowy ustala m. in. następujące zasady zabudowy i zagospodarowania: nakaz kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 70% a dla zabudowy usługowej 50%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1 – 0,8; maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 m, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim wynosi 7,5 m.; maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i altan wynosi 5 m. Na obszarze tym obowiązuje nakaz kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Nieruchomość w przeważającej części (wskazanej w części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologa oraz uzyskać zgodę służb konserwatorskich na prowadzenie prac archeologicznych.

Ponadto znajduje się w granicy Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym uchwały nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

w sprawie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 10 kwietnia 2019 r. poz. 2849).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy, jak i uwarunkowania dotyczące istniejących obiektów i urządzeń budowlanych. 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.

Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa przedmiotowy teren znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 37, w kategorii zagospodarowania terenu MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość jest niezabudowana, częściowo porośnięta drzewami. 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 działce nr 296/1 przy granicy z działką nr 27/17 roślinie okazałych rozmiarów jesion wyniosły. W przypadku realizacji inwestycji na działce nr 27/17 prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewu.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w obowiązujących dokumentach planistycznych ani w dokumentach planistycznych ani w dokumencie przyjętym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r. w sprawie określenia kierunków rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na latach 2019 – 2030, nie jest również objęta projektem Powiatowego programu zwiększenia lesistości Miasta Krakowa na lata 2018 – 2040.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega sieć gazowa niskiego ciśnienia.

Działka nr 27/17 narażona na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej ($Q_{0,2\%}$) woda nie przelewa się przez koronę obwałowań (mieści się w międzywalu) natomiast w sytuacji awarii obwałowań poziom zalewu, w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki, może wynieść do rzędnej około 208,20 m n.p.m. Natomiast w sytuacji zaistnienia powodzi stuletniej ($Q_{1\%}$) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie może wystąpić do rzędnej około 206,20 m n.p.m. Oznacza to, że teren na którym znajduje się przedmiotowa działka może zostać zalany na głębokość około 2,00 m. Mając powyższe na względzie inwestor, projektant i wykonawca winni zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.

Nieruchomość od zachodu przylega do ul. Krzewowej stanowiącej drogę gminną, natomiast od wschodu do działki nr 296/1, która zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenach dróg wewnętrznych KD.W.3. – i jest własnością Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Jak wynika z opinii zarządcy dróg warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowej nieruchomości, w przypadku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone zostaną na etapie wydawania przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1693.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na ww. działce. W przypadku zabudowy usługowej wyklucza się dojazd przez działkę nr 296/1, gdyż nie ma możliwości technicznych i formalno – prawnych do rozbudowy drogi na tej działce. Ograniczenia co do granic drogi wewnętrznej narzuca również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku dojazdu do zabudowy jednorodzinnej przez działkę nr 296/1 droga będzie wymagała przebudowy na odcinku od ul. Tynieckiej do zjazdu na teren inwestycji. Nie wyklucza się konieczności przystąpienia do umów zawartych w rejonie ul. Tynieckiej (w przypadku, gdy w czasie wystąpienia z wnioskiem przez inwestora umowy te nie zostaną zrealizowane).

W celu realizacji zjazdu do działki nr 27/17 od ul. Krzewowej należy uzyskać zezwolenie na lokalizację zjazdu, zgodnie z procedurą ZDMK - 9.

Po terenie działki, wzdłuż jej wschodniej granicy przebiega rów przydrożny z betonowym przepustem, który pełni funkcję odwodnienia okolicznego terenu łącznie z drogą, która posiada nawierzchnię szczelną. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do utrzymania tj. koszenia, udrażniania i oczyszczania rowu wraz z przepustami, aby nie doprowadzić do zalewania sąsiednich posesji.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz ogródek jordanowski (na dz. nr 437/3).

W dziale III KW KR1P/00191104/9 prowadzonej m.in. dla nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 27/17 wpisana jest:

- służebność przesyłu, na czas nieokreślony, między innymi na nieruchomości utworzonej z działki nr 27/13 (z podziału której powstała m.in. dz. nr 27/17) polegająca na korzystaniu w pasie o szerokości 0,5 m licząc od osi gazociągu po każdej z jego stron, z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację sieci gazowej średniego ciśnienia PE100 Śdr 11 Dn 90 oraz ich utrzymanie, przebudowę, modernizację i remonty, rozbiórkę, kontrolę, konserwację, usuwanie awarii, a także wykonywanie innych czynności niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania oraz rozbudowę powyższej infrastruktury, w tym przyłączanie nowych odbiorców wyłącznie w granicach ustanowionej służebności, wskazanych na mapie ewidencyjnej, stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa nr 1425/16 z dnia 1 czerwca 2016 r. nadto uwzględniającą, pozostawienie pasa służebności jako obszaru wolnego od zabudowy nasadzeń drzew i krzewów, oraz działań mogących zagrozić trwałości gazociągu - zgodnie z przepisami odrębnymi. Służebność przesyłu została ustanowiona na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z o.o.
- służebność gruntowa drogi koniecznej przebiegająca przez nieruchomość składającą się z działki nr 296/1 objętą KW KR1P/00191105/6, a dalej przez północny skraj nieruchomości stanowiącej działkę nr 27/8 objętą KW KR1P/00191104/9 (która po

kolejnych podziałach utworzyła m.in. dz. nr 27/17) z tym, że szlak drożny przy wjeździe na działkę nr 27/8 (obecnie 27/17) ma szerokość 5 m. w dalszym przebiegu 4,5 m. a przy wjeździe na działkę nr 28/1 wynosi on 5m, na rzecz każdorazowych właścicieli nr 28/1.

- służebność drogi koniecznej po nieruchomości położonej w Krakowie Podgórzu składającej się z działek oznaczonych nr 296/1 objętej KW KR1P/00191105/6 oraz nr 27/17 objętej KW KR1P/00191104/9, szlakiem o łącznej długości 66 m. o całkowitej zajętości 0,0249 ha, obciążającym całą działkę nr 296/1 o pow. 0,0225 ha oraz północno-wschodni kraniec działki nr 27/17 o pow. 0,0024 ha oznaczony literami a-b-c, zgodnie z wariantem opinii biegłego geodety mgr inż. Arkadiusza Stępnia z dnia 16 marca 2017 r. na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek numer 29/1 oraz 32/9.

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) 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.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 16 maja 2022 r. określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 162 700,00 tj. 287,40 zł /m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa niż jej wartość rynkowa.

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.