

ZARZĄDZENIE Nr 271/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 4 lutego 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Do Sanktuarium Bożego Miłosierdzia

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834) 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Do Sanktuarium Bożego Miłosierdzia.

§ 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Do Sanktuarium Bożego Miłosierdzia

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 2021 r., poz. 1372, poz. 1834), § 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. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonych nr działek 389/1 o powierzchni 0,0423 ha, objętej KW KR1P/00022735/6, 390/2 o powierzchni 0,0019 ha, 390/15 o powierzchni 0,0372 ha, objętych KW KR1P/00356484/1 położonych w obrębie P-46, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Do Sanktuarium Bożego Miłosierdzia, wskazanych na załączniku graficznym. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Białe Morza”, opisane wyżej nieruchomości znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U.1. z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz usługi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowych oznaczonych nr działek 389/1 o powierzchni 0,0423 ha, objętej KW KR1P/00022735/6, 390/2 o powierzchni 0,0019 ha, 390/15 o powierzchni 0,0372 ha, objętych KW KR1P/00356484/1 położonych w obrębie P-46, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Do Sanktuarium Bożego Miłosierdzia.

Działka nr 390/15 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 390/1, która powstała z części parcel katastralnych I.kat. 94/5 b. gm. kat. Łagiewniki obj. lwh 913 Łagiewniki i I.kat. 95/7 i 270 b. gm. kat. Łagiewniki obj. lwh 912 Łagiewniki, stanowiących własność osoby fizycznej. Działka nr 389/1 powstała z części parceli katastralnej I.kat. 95/6 b. gm. kat. Łagiewniki obj. lwh 917 Łagiewniki stanowiącej własność osoby fizycznej.

Skarb Państwa nabył działki nr 390/1, 389/1 na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicegowego Kraków-Podgórze w Krakowie z dnia 10.12.1983 r. nr DZGT 8221/I/02/38/83 wydanej zgodnie art. 35 § 3, art. 8, art. 12, art. 15 ustawy z dnia 12.03.1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości /Dz. U. Nr 10, poz. 64 z 1974 r./ oraz art. 104 KPA o wywłaszczeniu na wniosek właściciela, jako nienadających się do dalszego racjonalnego użytkowania, w związku z uszkodzeniami budynków na nich położonych, w wyniku robót związanych z budową kolektora w ul. Falowej. Gmina Kraków nabyła działkę nr 390/1 obr. 46 Podgórze, na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.230.11.SJ z dnia 12.09.2011r. natomiast działkę nr 389/1 obr. 46 Podgórze, na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.229.11.SJ z dnia 13.09.2011 r.

W związku z regulacją zawartą w art. 136 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2021, poz. 1899) uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wygasło, gdyż od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna upłynęło 20 lat, a w tym terminie uprawniony nie złożył wniosku o zwrot. Wobec powyższego właściwy organ zgodnie z treścią art. 136 ust. 2 tej ustawy nie ma obowiązku zawiadamiania oraz informowania byłego właściciela lub jego spadkobierców o zamiarze wykorzystania dz. nr 390/15 i 389/1 obr. 46 Podgórze na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Działka nr 390/2 powstała z części parceli I.kat. 95/7 i 270 b. gm. kat. Łagiewniki obj. lwh 912 Łagiewniki stanowiącej własność osoby fizycznej. Gmina Miejska Kraków nabyła prawo własności tej nieruchomości na podstawie umowy zamiany Rep. A nr 2534/2015 z dnia 17.04.2015 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 nich zastosowania przepisy powyższej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisane wyżej nieruchomości podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Białe Morza”, zatwierdzonego Uchwałą Nr LVIII/777/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 23 października 2012 r., poz. 5214) zgodnie z którym znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych

na rysunku planu symbolem MN/U.1. z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz usługi. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji garaży. W granicach wyznaczonych terenów w zakresie zasad zagospodarowania plan ustala możliwość realizacji usług jako obiekty wolnostojące lub lokale usługowe w parterze budynków mieszkalnych. Maksymalny udział powierzchni zainwestowanej garażami naziemnymi wynosi do 10% powierzchni działki budowlanej (objętej projektem zagospodarowania terenu lub zgłoszeniem). Wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi min. 50 %; wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi max. 35 %, wysokość budynków mieszkalnych i usługowych wynosi max. 11 m. natomiast wolnostojących budynków garażowych - max. 4,5 m.

Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zaznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, granice zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasem od dróg oraz granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi obowiązuje nadzorowanie prac przez osobę uprawnioną do prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Porośnięta jest drzewami i krzewami. Miejsca takie są siedliskiem, czyli miejscem występowania zwierząt w ciągu całego życia lub dowolnym stadium rozwoju. W stosunku do zwierząt objętych ochroną obowiązują zakazy niszczenia siedlisk, które są ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, a także zakazy niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd oraz innych schronień (zgodnie z § 6 ust.1 pkt.7 i 8 rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt). Tereny tego typu stanowią lokalne połączenia ekologiczne. Z uwagi na powyższe mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu nieruchomości związane z koniecznością ochrony drzew oraz siedlisk gatunków chronionych. W przypadku konieczności usunięcia z terenu nieruchomości drzew i krzewów ozdobnych, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 – z póź. zm.). W przypadku gdy zagospodarowanie nieruchomości lub realizacja inwestycji będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, przeprowadzenie czynności może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwa od zakazów, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

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.

W pobliżu nieruchomości przebiegają przyłącza sieci wodociągowej i elektroenergetycznej niskiego napięcia. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej będzie wymagało rozbudowy sieci na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów. Wzdłuż północnej granicy działki nr 390/15 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia.

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługę komunikacyjną ww. działek należy kształtować od planowanej drogi wewnętrznej o symbolu KDW.1 zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Białe Morza”

Do istniejącego zagospodarowania działek nr 390/15,390/2 i 389/1 dojazd odbywa się w oparciu o istniejący zjazd indywidualny z łącznicy Ł8a, wybudowany w ramach budowy Trasy Łagiewnickiej - droga klasy GP (droga główna ruchu przyspieszonego), a następnie po terenie działki nr 390/14 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, po terenie której na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 390/15,390/2 i 389/1 zostanie ustanowiona odpłatna służebność przejazdu i przechodu.

Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowych działkach, zostaną określone 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 21.03.1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2021, poz. 1376 – z póź. zm.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na ww. działkach, zgodnie z procedurą ZDMK-31. Kwestie związane z lokalizacją i parametrami zjazdu zostały zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 – ze zm.)

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz Trasa Łagiewnicka.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 380 308,00 zł netto. 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 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.

