

ZARZĄDZENIE Nr 683/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 18 marca 2022r.

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. Narcyza Wiatra oraz utraty mocy obowiązującej uchwały nr XLV/1236/20 z dnia 16 września 2020 r.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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. Narcyza Wiatra oraz utraty mocy obowiązującej uchwały nr XLV/1236/20 z dnia 16 września 2020 r.

§ 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. Narcyza Wiatra oraz utraty mocy obowiązującej uchwały nr XLV/1236/20 z dnia 16 września 2020 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), § 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) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 88/9 o powierzchni 0,3191 ha, objętej KW KR1P/00496231/6, położonej w obrębie NH-22, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Narcyza Wiatra, wskazanej na załączniku graficznym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr XLV/1236/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Narcyza Wiatra.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 88/9 o powierzchni 0,3191 ha, objętej KW KR1P/00496231/6, położonej w obrębie NH-22, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Narcyza Wiatra.

Opisana wyżej działka powstała z parceli katastralnej l.kat.1078/17 gm. kat. Kościelniki, która stanowiła własność Osady Stanisławice. Decyzją z dnia 10 czerwca 1964 r. nr PBG.IV.42/64 Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Krakowie uznało między innymi wyżej wymienioną parcelę za wspólnotę gruntową. Decyzją z dnia 25 stycznia 1971 r. nr PBG.IV.42/54/71 Prezydium Powiatowej Rady Narodowej zmieniło wyżej wymienioną decyzję z dnia 10 czerwca 1964 r. poprzez uznanie, że nieruchomości nią objęte stanowią mienie gromadzkie a nie wspólnotę gruntową. Zgodnie z art. 98 ust.2 ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. o radach narodowych (Dz.U. z 1975 r. nr 26, poz. 139 ze zm.) dotychczasowe mienie gromadzkie stało się mieniem gminnym. Decyzją z dnia 24 kwietnia 2014 r. nr WS-VII.7532.1.45.2014.RM Wojewoda Małopolski stwierdził, że Gmina Kraków nabyła z mocy prawa prawo własności między innymi nieruchomości oznaczonej nr działki 88/1, z podziału której powstała działka nr 88/9.

Z uwagi na fakt, iż działka nr 88/9 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2021r. poz. 1899.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruszcza”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXXI/1061/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r., zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.5. z podstawowym przeznaczeniem terenu na obiekty usług z zakresu: oświaty, wychowania (żłobki, przedszkola, szkoły) wraz z obiektami towarzyszącymi; kultury i nauki (biblioteki, pracownie naukowe, galerie sztuki, muzea); ochrony zdrowia; łączności; biur i administracji; obiekty bezpieczeństwa publicznego (straż, policja). Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się możliwość lokalizacji: obiektów małej architektury; nie wyznaczonych na rysunku planu urządzonych ciągów pieszych, dojść oraz podjazdów do budynków; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; obiektów i urządzeń – służących wyłącznie dla obsługi terenów, obiektów budowlanych - w tym dojazdy, zatoki postojowe i parkingi. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego do 30 % powierzchni terenu inwestycji. Wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie wynosi min. 40 %, wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi – max. 30 %, wysokość zabudowy wynosi – max. 13 m;

Nieruchomość jest niezabudowana. Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska teren ten stanowią łąki świeże rajgrasowe i łąki świeże typowe stanowiące wysokie walory przyrodnicze, a w odległości ok. 180 m od działki znajduje się miejsce rozrodu płazów (*Bufo bufo* oraz *Rana temporaria*) gatunków podlegających ochronie na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016, poz. 2183 - ze zm.) udokumentowane w sporządzonej na zlecenie tego Wydziału inwentaryzacji płazów i miejsc ich rozrodu na terenie Miasta Krakowa. Ponadto na

terenie przyległym do działki nr 88/9 (po stronie wschodniej i północnej) zlokalizowane są koryta rowów, stanowiących urządzenia wodne co do których obowiązuje zakaz niszczenia.

Wydział Kształtowania Środowiska pozytywnie zaopiniował zagospodarowanie nieruchomości przy zachowaniu ww. uwarunkowań, zaznaczając, iż w przypadku podjęcia decyzji o przystąpieniu do realizacji zagospodarowania, inwestycję należy realizować w sposób gwarantujący zachowanie dotychczasowych stosunków wodnych i wartości przyrodniczych na przedmiotowej oraz sąsiednich działkach. Zagrożenie wynikające z wpływu prac budowlanych na wody gruntowe prowadzące do zaburzenia prawidłowego funkcjonowania obszarów ochrony rozrodu płazów z powodu wysychania i obniżania się poziomu wód gruntowych należy zredukować do zera.

Nieruchomość położona jest w obszarze o złożonych warunkach gruntowych. Zgodnie z zapisami § 11 ust.3 ustaleń planu - realizacja inwestycji na tej działce będzie wymagała sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanej na podstawie przepisów odrębnych do kategorii geotechnicznej i stopnia złożoności warunków gruntowych. Ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu działki mogą wynikać z wniosków zawartych w sporządzonych na potrzeby konkretnej inwestycji opiniach lub dokumentacji. O konieczności sporządzenia odpowiedniej dokumentacji decydować będzie określona kategoria geotechniczna obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012, poz. 463 ze zm.).

Przedmiotowa nieruchomość od wschodu przylega do ul. Narcyza Wiatra, która uchwałą Rady Narodowej Miasta Krakowa nr 103 z dnia 28.05.86 r. została zaliczona do kategorii dróg lokalnych miejskich, a od dnia 01 stycznia 1999 r. stanowi drogę gminną na podstawie art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.). Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej działki nr 88/9 obr. 22 jedn. ewid. Nowa Huta, w przypadku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ruszcza, 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 1376 ze zm.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na ww. działce. Mając na uwadze istniejące parametry techniczne ul. Narcyza Wiatra, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowej działce, może zaistnieć konieczność przebudowy/rozbudowy układu drogowego do parametrów zapewniających prawidłowy i bezpieczny dojazd pojazdów oraz ruch pieszych. Zakres przebudowy/rozbudowy ul. Narcyza Wiatra zostanie określony na etapie uzyskiwania uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (procedura ZDMK- 31). Parametry techniczne rozbudowy układu drogowego powinny być przyjęte w oparciu o zapisy rozporządzenia 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.) oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruszcza”.

Ponadto Inwestor przed wydaniem uzgodnienia może wystąpić do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej na przedmiotowej działce inwestycji zgodnie z procedurą ZDMK-33. W pasie drogowym ul. Narcyza Wiatra przebiega rów melioracyjny, a zatem należy mieć także na uwadze, iż

realizacja inwestycji budowlanej na terenie działki nr 88/9 będzie wymagała uzyskania zgłoszenia bądź pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2020r., poz. 310 ze zm.) w zakresie wykonania przepustu w korycie rowu zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Narcyza Wiatra. Właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego bądź przyjęcia zgłoszenia jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci wodociągowej, gazowej elektroenergetycznej. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Przez zachodnią część działki przebiegają sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia. Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A w Krakowie sieć wodociągowa przebiega w działce nr 346 stanowiącej pas drogi publicznej ul. Narcyza Wiatra.

W sąsiedztwie przedmiotowej działki brak jest kanalizacji miejskiej. Odprowadzenie ścieków bytowych winno nastąpić do indywidualnego zbiornika na nieczystości ciekłe, szczelnego, wybieralnego. Na terenie działki nr 88/10 sąsiadującej z działką nr 88/9 od północnego - zachodu zlokalizowane są koryta dwóch rowów, stanowiących urządzenia wodne. Dodatkowo w północno – zachodnim narożniku tej działki zlokalizowane jest zagłębienie terenowe, stanowiące odbiornik dla wód opadowych, spływających z okolicznego terenu. Nabywca działki nr 88/9 winien zwrócić się do jednostki Gminy Miejskiej Kraków „Klimat -Energia - Gospodarka Wodna” o określenie szczegółowych warunków technicznych na odprowadzenie wód i ścieków opadowych z projektowanej inwestycji do odbiornika. Z uwagi na małą przepustowość odbiornika, konieczne będzie ograniczenie odpływu wód opadowych do rowu (przy współczynniku spływu maksimum 0,1), retencjonując nadmiar wód i ścieków opadowych na własnej działce. Ponadto istnieje możliwość zagospodarowania wód na własnym terenie tak, aby nie zakłócać gospodarki wodnej sąsiednich działek, w tym również ulicy. Sposób zagospodarowania wód na własnym terenie nie podlega uzgodnieniu z jednostką „Klimat -Energia - Gospodarka Wodna”, niemniej jednak zagospodarowanie wód powinno być przedstawione w projekcie zagospodarowania terenu opracowanym przez uprawnionego projektanta, który bierze odpowiedzialność za rozwiązanie projektowe, zgodnie z art. 20 ustawy Prawo budowlane. Wymagana przez zarządcę odwodnienia miasta odległość usytuowania budynków od rowów melioracyjnych wynosi minimum 5,0 m (odległość od linii projektowanych nasadzeń roślinności wysokiej – minimum 5,0 m) oraz minimum 1,5 m dla wznoszonych ogrodzeń. Odległość liczona jest od zewnętrznych obrysów budynku (fundamentów) i górnej krawędzi rowu. Zgodnie z opinią Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego działka nr 88/9 znajduje się poza obszarem zagrożenia powodzią.

Z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w miejscowym, planie zagospodarowania przestrzennego pod obiekty usług z zakresu oświaty, wychowania (żłobki, przedszkola, szkoły) wraz z obiektami towarzyszącymi; kultury i nauki (biblioteki, pracownie naukowe, galerie sztuki, muzea); ochrony zdrowia; łączności; biur i administracji; obiekty bezpieczeństwa publicznego (straż, policja) zwrócono się do merytorycznych jednostek i Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa o zajęcie stanowiska w sprawie ewentualnego wykorzystania tej nieruchomości dla potrzeb własnych Gminy oraz wyrażenie opinii odnośnie zasadności jej zbycia. Uzyskano opinie:

- Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2020 r. z której wynika, że występujące w tym rejonie jednostki oświatowe powinny zaspokoić ewentualne potrzeby w zakresie miejsc w przedszkolach i szkołach podstawowych,

- Wydziału Edukacji z dnia 24 kwietnia 2020 r. który poinformował że w pobliżu nieruchomości znajduje się Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 9 przy ul. Prawocheńskiego 7 oraz Szkoła Podstawowa nr 141 przy ul. Sawy – Calińskiego 12,
- Wydziału Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 21 kwietnia 2020 r. który nie przewiduje zagospodarowania tej nieruchomości w celu prowadzenia działalności kulturalnej,
- Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia z dnia 6 maja 2020 r. który nie planuje wykorzystania nieruchomości na cele realizacji zadań wynikających z zakresu kompetencji tego Wydziału,
- Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego z dnia 4 maja 2020 r. , który nie zgłasza potrzeb wobec zagospodarowania tej nieruchomości,

Ponadto uzyskano opinie Wydziału Gospodarki Komunalnej, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, z których wynika, że na nieruchomości oznaczonej nr działki 88/9 nie jest planowana żadna inwestycja zarówno strategiczna jak i programowa czy dzielnicowa.

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. Nieruchomość nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie i nie pozostaje w utrzymaniu tej jednostki.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo.

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. Uchwałą nr XLV/1236/20 z dnia 16 września 2020 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

W wykonaniu tej uchwały zarządzeniem nr 2590/2020 z dnia 13 października 2020 r. Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 26 listopada 2019 r. określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 981 456,00 zł tj. 307,57 zł/m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 1 208 000,00 zł brutto.

Przeprowadzone w dniach 23 lutego, 29 czerwca i 26 października 2021 r. przetargi, pomimo obniżenia ceny wywoławczej o 15 % zakończyły się wynikiem negatywnym.

Z uwagi na fakt, iż operat szacunkowy na podstawie którego ustalona została cena wywoławcza nieruchomości stracił ważność, konieczne było zlecenie nowej wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2021 r. określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 468 790,00 zł tj. 146,91 zł/m². Jest to wartość niższa niż określona w operacie szacunkowym z 2019 r. 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 i ustalenie ceny wywoławczej nieruchomości na podstawie wartości określonej w operacie z listopada 2021 r. Uchwała Nr XLV/1236/20 Rada Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r. Rada Miasta Krakowa taci moc.