

ZARZĄDZENIE Nr 1046/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20 kwietnia 2023

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. Stanisława Lema

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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. Stanisława Lema.

§ 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. Stanisława Lema

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 2023 r. poz. 40, 572), § 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, z 2022 r. poz. 7540) – uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 1/255 o powierzchni 0,3242 ha, objętej KW KR1P/00214926/5, położonej w obrębie NH-52, jednostka ewidencyjna Nowa Huta przy ul. Stanisława Lema, wskazanej na załączniku graficznym do uchwały.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Park Lotników Polskich”, opisana w ust. 1 nieruchomość znajduje się w części w terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/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 1/255 o powierzchni 0,3242 ha, objętej KW KR1P/00214926/5, położonej w obrębie NH-52, jednostka ewidencyjna Nowa Huta przy ul. Stanisława Lema.

Działka nr 1/255 obr. NH-52 Nowa Huta powstała z części działki nr 1/71 obr. 52 jedn. ewid. Nowa Huta a ta z części działki nr 1/8 obr. 52 jedn. ewid. Nowa Huta, która powstała m.in. z parcel katastralnych l.kat. 740, 741 oraz części parceli katastralnej l.kat. 742, b. gm. kat. Czyżyny odłączonej z lwh 313 Czyżyny, które stanowiły własność osoby fizycznej.

Skarb Państwa nabył parcele katastralne nr l.kat. 740, 741 i 742, gm. kat. Czyżyny obj. lwh 313 Czyżyny na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu nr USW IV-60/III/23/68 z dnia 20.06.1969r. wydanego na podstawie art. 1-5, art. 20-22, art. 30 i 32 ustawy z dnia 12.03.1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 1974r. Nr 10 poz. 64 ze zm.) zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej nr 91/67 wydaną przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Prezydium Rady Narodowej miasta Krakowa nr BUA-4404/80/67 dla Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Krakowie na cele spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Orzeczenie o wywłaszczeniu stało się ostateczne w dniu 14.07.1969r.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 1/8 (z której części powstała działka nr 1/255), obr. 52 Nowa Huta na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/217/1668/95/ZL z dnia 14.09.1995r.

Decyzją z dnia 16 lutego 2016 r. nr GN.III.BM.72211-150/05 Starosta Krakowski orzekł w pkt 1 o odmowie zwrotu nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/71 w granicach parcel katastralnych nr l.kat. 740, 741 i 742, gm. kat. Czyżyny. Decyzją z dnia 22 lipca 2016 r. nr WS-VI.7534.3.66.2016.EJ Wojewoda Małopolski uchylił pkt 1 decyzji Starosty Krakowskiego z dnia 16 lutego 2016 r. nr GN.III.BM.72211-150/05 i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Pismem z dnia 31 stycznia pełnomocnik spadkobierców poprzednich właścicieli wycofał wniosek z dnia 14.08.1992 r. o zwrot nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/71 w granicach parcel katastralnych nr l.kat. 740, 741 i 742, gm. kat. Czyżyny. W związku z powyższym decyzją z dnia 1 czerwca 2020 r. nr GN.III.CS.72211-150/05 Starosta Krakowski orzekł o umorzeniu jako bezprzedmiotowego postępowania w sprawie o zwrot nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/71 w granicach parcel katastralnych nr l.kat. 740, 741 i 742, gm. kat. Czyżyny.

W związku z regulacją art. 136 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wygasło, gdyż od dnia, w którym orzeczenie o wywłaszczeniu stało się ostateczne upłynęło 20 lat, a w tym terminie uprawniony nie złożył wniosku o zwrot. Wobec powyższego właściwy organ zgodnie z treścią art. 136 ust. 2 ww. ustawy nie ma obowiązku zawiadamiania oraz informowania byłego właściciela lub jego spadkobierców o zamiarze wykorzystania nieruchomości na inny cel niż określony w orzeczeniu o wywłaszczeniu.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Park Lotników Polskich”, zatwierdzonego uchwałą nr LXVI/1635/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 2017 r.

zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.3, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) możliwość lokalizacji garaży podziemnych jako samodzielne obiekty budowlane;
- 2) dla terenu MW/U.3:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 – 1,4;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m;
 - d) maksymalną wysokość bezwzględną zabudowy: 228 m n.p.m.;

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.

Działka nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta jest niezabudowana. Ma kształt wydłużonego prostokąta, o szerokości wynoszącej około 19-21 m. Porośnięta jest trawą, zielenią wysoką i niską. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa wielorodzinna oraz tereny niezabudowane, a w dalszej odległości zabudowa usługowa.

Jak wynika z opinii Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego zgodnie z obecnie obowiązującymi, zaktualizowanymi mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego (art. 171 ust. 8 ustawy Prawo wodne - t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.), zatwierdzonymi przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej na podstawie art. 171 ust. 4 wyżej powołanej ustawy i podanymi do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r., przedmiotowa działka znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej (Q0,2%) woda przeleje się przez koronę obwałowań, a poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie może wynieść do rzędnej około 203,70 m n.p.m. W sytuacji zaistnienia powodzi stuletniej (Q1%) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie może wystąpić do rzędnej około 202,10 m n.p.m.

Na przedmiotowym terenie występuje również zagrożenie powodzią w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzących. W scenariuszu uszkodzenia zapory zbiornika Goczałkowice (dla fali kontrolnej o prawdopodobieństwie wystąpienia Q0,05%), jak również w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna - Q0,02%) rzędna zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do około 203,20 m n.p.m.

Kwestie niebezpieczeństwa powodzi od rzeki Wisły i Białuchy inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające planowane inwestycje przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków wskazało, że niezabudowana działka nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta leży w strefie nadzoru archeologicznego zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Park Lotników Polskich”. W związku z powyższym roboty budowlane na terenie objętym strefą nadzoru archeologicznego należy prowadzić pod nadzorem archeologa, po uzyskaniu wyprzedzająco stosownego pozwolenia konserwatorskiego. Objęcie nieruchomości strefą nadzoru archeologicznego nie ogranicza możliwości jej zagospodarowania, a jest jedynie prawnie wymaganym sposobem postępowania w wypadku podejmowania wszelkich prac ziemnych (np. związanych z lokalizacją ewentualnej zabudowy) o ile inne regulacje ich nie ograniczają, za wyjątkiem prac związanych z działalnością rolniczą.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru "Lema - Park Lotników Polskich" (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) 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 lata 2019 - 2030, nie jest również objęta Powiatowym programem zwiększenia lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040. Nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Kształtowania Środowiska przy zmianie sposobu zagospodarowania nieruchomości należy się liczyć z ograniczeniami inwestycyjnymi. Biorąc pod uwagę obecność drzew i krzewów na planowanym do zbycia terenie, występowanie chronionych gatunków zwierząt jest wysoce prawdopodobne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt bezpośrednio na ww. działkach może dostarczyć jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu. Wobec powyższego w przypadku stwierdzenia na przedmiotowych nieruchomościach gatunków chronionych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W przypadku konieczności naruszenia zakazów w stosunku do gatunków objętych ochroną należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie w celu uzyskania zgody na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie siedlisk chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa dla obecnego zagospodarowania działki nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta obsługa komunikacyjna może być prowadzona od drogi publicznej kategorii powiatowej ul. Stanisława Lema, poprzez drogę serwisową zlokalizowaną na działkach nr 1/257 i 1/254 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta, a następnie przez projektowany zjazd na działkę 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta.

W przypadku zmiany zagospodarowania działki nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta, przebudowy przyległego układu drogowego, 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 południowo - zachodniej granicy działki nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta w pasie drogowym ul. Stanisława Lema oraz drodze serwisowej przebiegają sieci uzbrojenia terenu – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektro-energetycznej eN i eS oraz sieci co. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Jak wynika z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji, Wydziału Mieszkalnictwa oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/255 obr. NH-52 jedn. ewid. Nowa Huta nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa, mieszkaniowa czy dzielnicowa.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 4 700 000,00 zł. Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT obecnie według stawki 23%.

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, z 2022 r. poz. 7540) 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.