

**ZARZĄDZENIE NR 1257/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 10 maja 2023 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 udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Heltmana**

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, poz. 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Heltmana.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Heltmana.

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, poz. 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działki 298/4 o powierzchni 0,0339 ha, objętej KW KR1P/00081961/0, położonej w obrębie P-51, jednostka ewidencyjna Podgórze, w rejonie ul. Heltmana, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.17. o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym w strefie zwiększenia udziału funkcji usługowej, gdzie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację wolnostojącej zabudowy usługowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 298/4 o powierzchni 0,0339 ha, objętej KW KR1P/00081961/0, położonej w obrębie P-51, jednostka ewidencyjna Podgórze, w rejonie ul. Heltmana. Pozostały udział w nieruchomości przysługuje osobom fizycznym.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 298 obr. 51, jedn. ewid. Podgórze, a ta z działki 116 mały obręb 51, jedn. ewid. Podgórze obj. KW 24439 Wola Duchacka. Poprzednimi właścicielami nieruchomości były osoby fizyczne.

Skarb Państwa nabył działkę nr 116 na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (tekst jednolity Dz. U. z 1972 r. nr 27 poz. 192 - ze zm.), zgodnie z zarządzeniem nr 36 Naczelnika Dzielnicy Kraków-Podgórze z dnia 25.09.1974 r. w sprawie terenu budownictwa jednorodzinnego Wielicka – Heltmana oraz planu z dnia 4.08.1975 r. nr 50-22/6/75.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 298, obr. 51 Podgórze (z której po kolejnych podziałach powstała działka nr 298/4) na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr GG.V.7242/I/367/3545/94/Rk z dnia 1.12.1994 r.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel na jaki została wywłaszczona, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca może żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części.

W 2017 r. wniosek o zwrot części nieruchomości złożyli spadkobiercy jednego ze współwłaścicieli nieruchomości. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w tej sprawie, Starosta Chrzanowski decyzją nr AGN.6821.42.2018.PKK22 z dnia 25.06.2021 r. orzekł o zwrocie udziału wynoszącego łącznie 2/8 części przedmiotowej nieruchomości.

Odnosnie zwrotu pozostałego udziału wynoszącego 6/8 części, uprawnione osoby nie złożyły wniosku o zwrot. 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.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXVII/1914/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2017 r. zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.17, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym w strefie zwiększenia udziału funkcji usługowej, gdzie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację wolnostojącej zabudowy usługowej.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową plan wyznacza: maksymalną wysokość zabudowy 11 m.; maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych 5 m.; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 50%; wskaźnik intensywności zabudowy 01-0,9; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%.

W przypadku realizacji wyłącznie wolnostojącej zabudowy w strefie zwiększenia udziału funkcji usługowej, plan ustala: maksymalną wysokość zabudowy 13 m.; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 30%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 1,6; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%.

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 parametrami i wskaźników. W części graficznej planu naniesione zostały izofony hałasu drogowego  $L_{DWN} = 64$  dB według mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012 r.

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, posiada kształt foremny zbliżony do kwadratu. Na nieruchomości znajdują się drzewa pełniące funkcje przyrodnicze, mogą one stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony drzew mogących stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt występujących na ww. działce może dostarczyć jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu. Wobec powyższego w przypadku stwierdzenia na przedmiotowej nieruchomości gatunków chronionych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

W przypadku podjęcia decyzji o wycince drzew należy uzyskać zgodę na wycinkę, wydaną przez odpowiednie organy. Przepisy dotyczące zadrzewień w świetle ochrony gatunkowej zostały omówione na stronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska pod adresem <https://ww.gov.pl/web/gdos/wycinka-drzew-lub-krzewow-a-ochrona-gatunkowa2>.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od ul. Heltmana po terenie nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych, po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem na potrzeby obsługi komunikacyjnej.

Szczegółowe 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.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz warsztat samochodowy.

Nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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. Nie jest planowana na niej żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa udziału w nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość udziału 6/8 części nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 17 marca 2023 r. wynosi 161 665,00 zł. netto. 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 m<sup>2</sup> 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 sprzedaż przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 6/8 części nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.