

**ZARZĄDZENIE NR 1743/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 26 czerwca 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie w rejonie ul. Korpala**

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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie w rejonie ul. Korpala.

§ 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 w rejonie ul. Korpala

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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 135/2 o powierzchni 0,2428 ha, objętej KW KR1P/00419448/7, położonej w obrębie P-69, jednostka ewidencyjna Podgórze w rejonie ul. Korpala, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MWU.

§ 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 135/2 o powierzchni 0,2428 ha, objętej KW KR1P/00419448/7, położonej w obrębie P-69, jednostka ewidencyjna Podgórze w rejonie ul. Michała Korpala.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 135 obr. 69 Podgórze, objętej lwh 250 gm. kat. Borek Fałęcki.

Skarb Państwa nabył działkę nr 135 obr. 69 Podgórze na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr KBG-Sc-473/579/12/82 z dnia 26.11.1982 r. o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów na terenie Dzielnicy Podgórze Miasta Krakowa w osiedlu Opatkowie i Kobierzyn - operat nr P-1376/79/83 z dnia 1.07.1983 r. wydaną w oparciu o decyzję Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 25.10.1982 r. nr GZUsw 0430-594/82 – na podstawie art. 2 i art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24.01.1968 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 1968 r. nr 3, poz. 13 ze zm.) oraz § 2 pkt 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.05.1975 r. w sprawie określenia zadań i uprawnień należących do powiatowych rad narodowych i naczelników powiatów, które przejmują wojewódzkie rady narodowe i wojewodowie (Dz.U. z 1975 r. nr 17, poz. 94 ze zm.).

Gmina Kraków nabyła działkę nr 135 obr. 69 Podgórze (z której w wyniku podziału powstała działka nr 135/2) na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 29.04.2009 r. nr SN.VII.BT.7723-1-193-09.

Z uwagi na fakt, iż opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem przejęcia, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy ww. ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny-Gadomskiego II”, zatwierdzonego uchwałą nr CXV/1551/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MWU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Jako przeznaczenie uzupełniające możliwa jest lokalizacja terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, zieleni urządzonej – zieleńce i skwery oraz dojeżdż i dojazdów.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala m.in.:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 40 %;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 40 %;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych wynosi do 18 m, a w przypadku realizacji dachu płaskiego do 15 m;
- 4) funkcje usługowe w obiekcie mieszkalnym należy realizować w ich parterach.

Działka 135/2 w przeważającej części znajduje się w granicy obszaru o niekorzystnych warunkach budowlanych (związanych z płytkim występowaniem wód gruntowych) wskazanych na rysunku planu, na których przy realizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić rozwiązania typu drenaż lub izolacja wodoodporna. Południowy niewielki

fragment przedmiotowej działki znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy tj. poza nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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. Ma kształt wydłużonego prostokąta, o długości około 150 m i szerokości wynoszącej około 15-17 m. Porośnięta jest trawą oraz na niewielkim fragmencie w jej południowej części drzewami i krzewami. Znajduje się w rejonie gdzie występuje znaczne nachylenie w kierunku południowym. Od strony wschodniej i zachodniej graniczy z nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych, od południa graniczy z rowem melioracyjnym, który odprowadza wodę z przyległych terenów. Rów ten pozostaje na utrzymaniu jednostki miejskiej Klimat-Energia-Gospodarka-Wodna. Należy zachować pas ochronny wzdłuż rowu minimum 5 m po obu stronach, wolny od zabudowy oraz minimum 1,5 m po obu stronach rowu wolny od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych niezwiązanych z utrzymaniem i eksploatacją rowu wraz z niezbędnym dojściem i dojazdem. Inwestor przed przystąpieniem do realizacji jakiegokolwiek zamierzenia budowlanego winien uzgodnić z jednostką Klimat-Energia-Gospodarka-Wodna dokumentację projektową, na którym to etapie ww. jednostka określi warunki, jakie należy spełnić aby móc zrealizować planowaną inwestycję.

Od północy działka nr 135/2 przylega do działki nr 135/1 o powierzchni 0,2411 ha, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, która zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenie zieleni publicznej niskiej 2ZPn. Na części działki nr 135/1 w ramach edycji 2020 Budżetu Obywatelskiego została wybudowana miejska zewnętrzna siłownia oraz plac zabaw. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane, a w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny zieleni fortecznej w otoczeniu fortu nr 52 „Borek” (działka nr 188/1 o pow. 4,9352 ha) a także tereny zieleni parku miejskiego, oznaczone na rysunku planu miejscowego „Kliny Południe” symbolem ZPL (działki nr 76/30 i 186/40 o łącznej powierzchni ok. 6 ha).

Działka nr 135/2 powstała w wyniku podziału geodezyjnego z działki nr 135, zatwierdzonego decyzją Nr 730/2011 z dnia 07.09.2011 roku. Podział nieruchomości miał na celu wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kliny – Gadomskiego II”. Wyżej wymieniona decyzja zawiera warunek, że przy zbywaniu działek powstałych z podziału należy ustanowić służebność drogową jako zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Obecnie działka nr 135/2 nie posiada dostępu do drogi publicznej. Jak wynika z opinii Zarządu Infrastruktury Komunikacyjnej i Transportu w Krakowie (obecnie Zarząd Dróg Miasta Krakowa) obsługę komunikacyjną działki nr 135/2 należy kształtować zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od drogi publicznej - ul. Anny Szwed-Śniadowskiej, poprzez projektowany zjazd. Od ul. Anny Szwed-

Śniadowskiej działkę nr 135/2 oddzielają działki stanowiące własność osób fizycznych. Właściciele tych działek nie wyrazili zgody na ustanowienie służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 135/2.

Brak jest również możliwości ustanowienia służebności przejazdu po terenie działek nr 135/1 oraz nr 276/11 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, które przylegają bezpośrednio do drogi publicznej ul. Korpala. Działki te zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w terenach zieleni publicznej niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZPn, w których nie dopuszczono dojazdów, a jedynie trasy rowerowe, ciągi piesze i trasy pieszo-rowerowe.

Pojęcie „służebność drogowa” na gruncie prawa cywilnego może oznaczać zarówno służebność przejazdu i przechodu, jak też tylko służebność przechodu. Oznacza to, że dla wypełnienia warunku zawartego w opisanej wyżej decyzji podziałowej wystarczające będzie ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 135/2 odpłatnej, nieograniczonej w czasie służebności drogowej przechodu po terenie części działek nr 135/1 oraz 276/11, co będzie zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustanowiona w ten sposób służebność dojścia kształtować będzie obsługę komunikacyjną wyłącznie do istniejącego sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki i nie będzie mogła być wykorzystywana do obsługi komunikacyjnej po zmianie sposobu jej zagospodarowania zgodnego z planem miejscowym tj. zabudowy wielorodzinnej z usługami.

Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na działce nr 135/2 gwarantujące prawidłowy dojazd i dojście do terenu inwestycji zostaną określone na etapie uzyskiwania 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 D.z. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.) po przedstawieniu programu inwestycji niedrogowej.

Obsługa komunikacyjna inwestycji niedrogowych ukształtowana zostanie w oparciu o art. 16 ww. ustawy po wcześniejszym zaopiniowaniu koncepcji obsługi gwarantującej prawidłowy dojazd i dojście do terenu inwestycji.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie planowanej inwestycji do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

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.

Wydział Kształtowania Środowiska pozytywnie zaopiniował sprzedaż nie stwierdzając uwarunkowań przyrodniczych warunkujących konieczność zachowania działki nr 135/2 obr. 69 Podgórze w zasobach Gminy.

Jak wynika z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomości oznaczonej nr działki 135/2 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, aktualnej na dzień sprzedaży. Obecnie wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 3 031 000,00 zł netto tj. 1248,49

zł/m<sup>2</sup>. 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 (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 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 jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.