

ZARZĄDZENIE NR 2577/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 7 września 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 udziału przysługującego Gminie Miejskiej Kraków wynoszącego 2/6 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Łagiewnickiej

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, poz. 1463 i poz. 1688) 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 udziału przysługującego Gminie Miejskiej Kraków wynoszącego 2/6 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Łagiewnickiej.

§ 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 udziału przysługującego Gminie Miejskiej Kraków wynoszącego 2/6 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie w rejonie ul. Łagiewnickiej

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, poz. 1463 i poz. 1688), § 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 udziału przysługującego Gminie Miejskiej Kraków wynoszącego 2/6 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działki 169/16 o powierzchni 0,0216 ha, objętej KW KR1P/00622276/6, położonej w obrębie P-30, jednostka ewidencyjna Podgórze w rejonie ul. Łagiewnickiej, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadowicka-Tischnera”, zgodnie z którym nieruchomość znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.4.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 2/6 części nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 169/16 o powierzchni 0,0216 ha, objętej KW KR1P/00622276/6, położonej w obrębie P-30, jednostka ewidencyjna Podgórze, w rejonie ul. Łagiewnickiej.

Działka nr 169/16 obr. 30 Podgórze powstała z działki nr 169/10 obr. 30 Podgórze, która powstała z działki nr 169/3 obr. 30 Podgórze która powstała z parceli katastralnej l. kat. 1701/1 b. gm. kat. Podgórze odłączonej z lwh 3 Podgórze gdzie, jako właściciel wpisana była Gmina Stołeczno Królewskiego Miasta Krakowa na podstawie art. I, II i IV ustawy krajowej z dnia 22.08.1915 r.

Skarb Państwa nabył ww. nieruchomość na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20.03.1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.)

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 169/10 obr. 30 Podgórze (z której powstała działka 169/16 obr. 30 Podgórze) na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr SN.VII.SK.7723-1-538-09 z dnia 4.12.2009 r.

Powyższa 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 wobec powyższego nie mają do niej zastosowanie przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Pozostały udział wynoszący 4/6 części prawa własności w działce nr 169/16 przysługuje osobie fizycznej.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadowicka - Tischnera” zatwierdzonego uchwałą nr CVIII/1457/10 Rady Miasta Krakowa dnia 8 września 2010 r., zgodnie z którym nieruchomość znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, z wyłączeniem obiektów podlegających ochronie akustycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.4. Ponadto plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji wielostanowiskowych garaży, dla których maksymalny udział powierzchni zainwestowanej nie może przekroczyć 10 % powierzchni terenu.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 15 %, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 55 %.

Działka nr 169/16 znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Mateczny I” w obrębie którego mogą być realizowane uprawnienia wynikające z decyzji właściwego organu o udzieleniu koncesji na wydobywanie wód leczniczych ze złoża „Mateczny”. Zgodnie z § 12 ust. 2 ww. uchwały ze względu na występowanie zagrożeń jakości i zasobów wód leczniczych w obszarze i terenie górniczym „Mateczny” ustalono:

- nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych inwestycji,
- nakaz opracowania dokumentacji geologicznej, określającej m. in. rodzaj zagrożeń i przedsięwzięć niezbędnych dla ochrony wód leczniczych – dla obiektów posadowionych na głębokości większej niż 3 m poniżej powierzchni terenu,
- zakaz wydobywania kopaliny innej niż wody lecznicze,

- zakaz wykonywania ujęć wód podziemnych, z wyłączeniem wykonywanych w celu ujmowania wód leczniczych w ramach koncesji.

Przedmiotowa nieruchomość porośnięta jest trawą i krzewami. Na działce rośnie pojedyncze drzewo. Brak jest możliwości jej samodzielnego zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z uwagi na nieregularny kształt i konfigurację (działka długa i wąska) oraz niewielką powierzchnię. Działka usytuowana jest w otoczeniu nieruchomości prywatnych, narażona na zanieczyszczenie przez korzystających z terenów sąsiednich.

Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługa komunikacyjna działki nr 169/16 przewidziana jest od strony ul. Grzybki poprzez konieczny do rozbudowy układ drogowy wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w korytarzu oznaczonym symbolem KD/D. W zależności od zakresu planowanego programu funkcjonalno-użytkowego przyszłej inwestycji na przedmiotowej działce - zostanie określony stopień rozbudowy istniejącego układu drogowego. Ponadto w rejonie działki nr 169/16 została zawarta umowa na realizację inwestycji drogowych w związku z realizacją inwestycji nie drogowych na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych, obejmująca swoim zakresie działki nr 295/2, 169/11 (przebudowa drogi do parametrów drogi publicznej).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy, jak i uwarunkowania dotyczące istniejących obiektów i urządzeń budowlanych. 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.

Jak wynika ze stanowiska wyrażonego przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. przez działkę nr 169/16 przebiega odcinek przyłącza wodociągowego Ø40 mm w rurze Ø80 mm wraz ze studzienką wodomierzową, obsługującego budynek przy ul. Grzybki 10A. Zgodnie z art. 17 ust. 2 Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków „Zagospodarowanie nieruchomości (...) należy planować w taki sposób, aby na trasie przebiegu sieci i przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zachowany został pas szerokości 1 metra z każdej strony urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, wolny od obiektów budowlanych i zadrzewień, niezbędny do prowadzenia przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne prac polegających w szczególności na utrzymaniu, eksploatacji, modernizacji, konserwacji, remontach, przebudowie, rozbudowie, usuwaniu awarii wymienionych urządzeń i przyłączy, będących w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz do przyłączenia nieruchomości.”

Działka znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej będzie możliwe - na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem

zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w obowiązujących 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 Miasta Krakowa na lata 2018 – 2040.

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 169/16 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową udziału wynoszącego 2/6 części we współwłasności działki nr 169/16 na kwotę 47 935 zł. Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza udziału w 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 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na fakt, iż udział we współwłasności nieruchomości jest zbędny dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jego sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.