

ZARZĄDZENIE NR 272/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 stycznia 2024 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie w rejonie ul. Dąbskiej

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, 1463, 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie w rejonie ul. Dąbskiej.

§ 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie w rejonie ul. Dąbskiej

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, 1463, 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, nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonych nr działek 1/97 o powierzchni 0,1299 ha oraz 1/271 o powierzchni 0,0467 ha, położonych w obrębie NH-52, jednostka ewidencyjna Nowa Huta w rejonie ul. Dąbskiej, wskazanych na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”, opisane wyżej nieruchomości znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zabudowę budynkami mieszkalno – usługowymi, zabudowę budynkami usługowymi, oznaczonym 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 gruntowych oznaczonych nr działek 1/97 o powierzchni 0,1299 ha oraz nr 1/271 o powierzchni 0,0467 ha, położonych w obrębie NH-52, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, w rejonie ul. Dąbskiej.

Opisane wyżej nieruchomości powstały z części parceli katastralnej l. kat. 744 b. gm. kat. Czyżyny odłączonej z lwh 313 Czyżyny gdzie jako właściciel wpisana była osoba fizyczna.

Skarb Państwa nabył parcelę katastralną nr l. kat. 744, gm. kat. Czyżyny na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu Nr USW IV-60/III/23/68 z dnia 20 czerwca 1969 r. wydanego na podstawie art. 1-5, art. 20-22, art. 30 i 31 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. nr 18, poz. 94) na cele spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 1/4 (z której części powstała działka nr 1/271) obr. NH-52, jedn. ewid. Nowa Huta na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/94/1531/95/ZI z dnia 28 kwietnia 1995 r.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 1/8 (z której części powstała działka nr 1/97), obr. NH-52, jedn. ewid. Nowa Huta na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/217/1668/95/ZI z dnia 14 września 1995 r.

Zgodnie z art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części.

Wniosek o zwrot nieruchomości, oznaczonych jako działki nr 1/71 (w granicach wywłaszczonych parcel: l. kat. 740, l. kat. 741 i l. kat. 742 b gm. kat. Czyżyny Łęg), nr 1/72 i nr 1/97 (w granicach l. kat. 744 b. gm. kat. Czyżyny Łęg), nr 1/96 (w granicach parcel: l. kat. 742, l. kat. 743 i l. kat. 744 b. gm. kat. Czyżyny - Łęg) oraz nr 1/114 (w granicach parceli l. kat. 742 b. gm. kat. Czyżyny - Łęg), położonych w obr. 52 jedn. ewid. Nowa Huta, złożyli spadkobiercy poprzedniej właścicielki nieruchomości. Dnia 31 stycznia 2020 r. do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Krakowie wpłynęło pismo przedstawicielki wnioskodawców o wycofanie ww. wniosku oraz umorzenie przedmiotowego postępowania. Z uwagi na powyższe Starosta Krakowski decyzją znak GN.III.CS.72211-150/05 z dnia 1 czerwca 2020 r. orzekł o umorzeniu postępowania w sprawie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jako bezprzedmiotowego.

Opisane wyżej nieruchomości podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Staw Dąbski”, zatwierdzonego uchwałą nr LIX/1286/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. zgodnie z którym znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej – usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zabudowę budynkami mieszkalno –

usługowymi, zabudowę budynkami usługowymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ww. plan ustala możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane. Niewielka część działki nr 1/97 (od strony ul. Stanisława Lema) położona jest poza granicą obowiązującej linii zabudowy.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz mieszkalno – usługowymi: 40 %;
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami usługowymi: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 – 3,6;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla inwestycji z zakresu łączności, anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne: 25 m;
- 6) maksymalną szerokość elewacji frontowej od strony ul. Stanisława Lema: 50 m.

Zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego przedmiotowe działki zawierają się w granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2016 r., znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.

Dodatkowo na obszarze działek nr 1/271 oraz nr 1/97 (§ 6 ust. 4 ustaleń planu miejscowego) określony został zakaz lokalizacji połączonych trwale z gruntem drobnych obiektów usługowych (budek, kiosków, kontenerów, małych pawilonów itp.) o powierzchni zabudowy do 15 m², z wyjątkiem kiosków wbudowanych w przystanki komunikacji zbiorowej oraz tzw. „okrągłaków” (słupów reklamowo – ogłoszeniowych z możliwą funkcją handlową o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 2 m²).

W zakresie zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną (§ 7 ust. 1 ustaleń planu miejscowego).

Ponadto ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakładają zakaz (§ 7 ust. 8) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu i imprez oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, lokalizowanych na czas odbywających się wystaw, pokazów i imprez oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza sytuowanie obiektów małej architektury, za wyjątkiem terenów infrastruktury technicznej (§ 7 ust. 10), jak również lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych do realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową (§ 8 ust. 6).

Obowiązujący na terenie przedmiotowych działek miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala następujące zasady kształtowania i urządzania zieleni (§ 8 ust. 8):

- 1) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;

- 2) nakaz utrzymania zieleni w tym zieleni w pasach drogowych – w formie alei i szpalerów drzew, z uwzględnieniem konieczności realizacji nowych odcinków dróg, chodników i tras rowerowych ora dojazdów do posesji;
- 3) obowiązuje zasada kształtowania zieleni w sposób nieprzesłaniający widoków, (przy zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ochronę widoków wskazanych na rysunku planu osiami widokowymi – na występujący w sąsiedztwie charakterystyczny obiekt hala widowiskowo – sportowa);
- 4) dopuszcza się wprowadzenie nowych kompozycji zieleni na niezainwestowanych powierzchniach.

W przeznaczeniu przedmiotowych nieruchomości mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie.

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.

Według informacji z dnia 27 marca 2023 r. przekazanych przez Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego zatwierdzonymi przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej, przedmiotowe działki znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi 500 – letniej ($Q_{0,2\%}$) oraz przy wystąpieniu lokalnej awarii obwałowań, zalaniu ulegną obie działki, 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 ($Q_{1\%}$) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań, zalana zostanie działka nr 1/97, a jego poziom 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 $Q_{0,05\%}$), jak również w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna $Q_{0,02\%}$) rzędna zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do około 203,20 m n.p.m.

Planowane na tym obszarze inwestycje powinny być prowadzone z uwzględnieniem poniższych informacji i wytycznych:

- 1) kwestie niebezpieczeństwa powodzi od rzeki Wisły i Białuchy inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczając planowane inwestycje przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi;
- 2) jeśli inwestor zaplanuje budowę budynku wielorodzinnego lub usługowego z garażem podziemnym to w związku z tym, że inwestycja znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, inwestor opracuje „Plan ochrony przed powodzią” na czas budowy i eksploatacji, który będzie określać zadania i działania związane z zabezpieczeniem ludzi i mienia, obowiązki osób

odpowiedzialnych za jego realizację oraz dane kontaktowe tych osób. Powyższe „Plany” winny być uzgodnione z Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

- 3) wyżej wymienione plany winny być zaktualizowane: plan na czas budowy niezwłocznie po wyłonieniu wykonawcy robót oraz plan na czas eksploatacji przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;
- 4) inwestorzy powinni mieć świadomość ponoszonego ryzyka związanego z lokalizacją w obszarze na którym występuje zagrożenie powodzią. W związku z powyższym, wskazane jest ubezpieczenie planowanych inwestycji od powodzi i jej skutków;
- 5) prace nie mogą być prowadzone w okresie bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 6) w celu ochrony osób i mienia, ze względu na fakt położenia w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią, działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia powodzi;
- 7) w razie wystąpienia zagrożenia powodzią w trakcie realizacji inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi oraz sprzętu;
- 8) w przypadku podwyższonych stanów na Wiśle lub Białusze należy śledzić komunikaty w mediach oraz utrzymywać kontakt z jednostką Klimat Energia Gospodarka Wodna a także z Centrum Zarządzania Kryzysowego Miasta Krakowa którego ostrzeżeń i zaleceń należy przestrzegać.

Ponadto inwestorzy powinni poinformować przyszłych mieszkańców bądź użytkowników nieruchomości o konieczności przygotowania się na wypadek powodzi i zalecić m.in. zapoznanie się z broszurą przeznaczoną dla osób mieszkających na terenach zagrożonych powodzią „Gdy zagraża powódź”, dostępną na stronie BIP Miasta Krakowa pod adresem <https://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/318297/karta>.

Działki nr 1/97 i nr 1/271 tworzą łącznie teren o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 84 m na 21 m. Nieruchomości porośnięte są drzewami, krzewami oraz trawą. Na terenie działki nr 1/97 znajdują się dwie szopy. Od strony wschodniej i zachodniej graniczą z nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych, od południa i północy z działkami Gminy Miejskiej Kraków, które w planie miejscowym stanowią tereny dróg. W ich bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny niezabudowane a w dalszej odległości zabudowa usługowa.

Zgodnie z opiniami Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługa komunikacyjna działek nr 1/97 oraz nr 1/271 wskazana jest od ul. Dąbskiej poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną, oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDW.2. Ponadto istnieje opcja doprowadzenia dojścia pieszego do ww. nieruchomości od chodnika zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Lema. Jednocześnie Zarząd Dróg poinformował o możliwości poprowadzenia drogi służebnej po działce nr 1/160 oraz nr 1/270 obr. 52 Nowa Huta o szerokości minimum 3 m w zakresie wyłącznie dojazdu, zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 1225): „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd

nie może być mniejsza niż 3 m”. Dojście należy zapewnić więc od ul. Stanisława Lema, natomiast dojazd od drogi określonej w planie miejscowym jak KDW.2.

Zgodnie z powyższym ustalony w drodze przetargu nabywca nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr 1/97 i nr 1/271, obręb NH-52, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, z tytułu ustanowienia służebności przejazdu, jednorazowej opłaty w wysokości 35 730 zł netto + 23 % podatku VAT w wysokości 8 217,90 zł, tj. łącznie kwoty 43 947,90 zł brutto.

W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym rejonie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lema - Staw Dąbski” szerokość służebności przejazdu może być niewystarczająca i może zachodzić potrzeba zmian jej parametrów technicznych. Każda zmiana zagospodarowania przedmiotowych działek wymagać będzie ponownego ustalenia w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa obsługi komunikacyjnej dla nowego zagospodarowania. Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193, 1688) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego. Ponadto Inwestor przed wydaniem uzgodnienia może wystąpić do ww. Jednostki z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej na przedmiotowych działkach inwestycji, zgodnie z procedurą ZDMK-33.

Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska na przedmiotowych działkach znajduje się zieleń wysoka. Nawet pojedyncze drzewa i krzewy mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony drzew i krzewów stanowiących siedliska chronionych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. Przed przystąpieniem do prac budowlanych niezbędne będzie wykonanie szczegółowej ekspertyzy przyrodniczej terenu, szczególnie w zakresie występowania na tym terenie gatunków chronionych. Zgodnie z art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890) obowiązuje zakaz niszczenia siedlisk chronionych gatunków zwierząt bez zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W związku z powyższym przed rozpoczęciem prac skutkujących zniszczeniem siedlisk chronionych gatunków inwestor powinien uzyskać stosowne zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Przy granicy działki nr 1/270 obr. 52 jedn. ewid. Nowa Huta z działką nr 29/12 obr. 16 jedn. ewid. Śródmieście rosną trzy jesiony wyniosłe spełniające przesłanki rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody (Dz. U. z 2017 r. poz. 2300) i w przypadku konieczności budowy drogi do działek nr 1/271 i 1/97 obr. 52 Nowa Huta należy zachować ww. drzewa oraz zapewnić im warunki prawidłowego wzrostu i rozwoju. Niedopuszczalne jest korytowanie i zagęszczanie podłoża oraz niwelacja terenu w obrębie minimum 1,5 m do ich pni. Należy stosować rozwiązania służące ochronie tych drzew, minimalizujące wpływ na systemy korzeniowe, w tym krawężniki mostowe, podłoże antykompresyjne i przepuszczalne. Wydział Kształtowania Środowiska dopuszcza możliwość zagospodarowania przedmiotowych działek wyłącznie przy zastosowaniu powyższych warunków.

Nieruchomości znajdują się w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przez działki nr 1/97 i 1/271 przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – gazociąg dn 180PE/2011 r., której operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Zakres strefy kontrolowanej dla

gazociągów określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. szerokość strefy kontrolowanej określa załącznik nr 2 tab. nr 3. Możliwość przyłączenia nowopowstałych budynków do sieci gazowej uwarunkowana jest w art. 7 ust. 1 ustawy Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.), w świetle którego warunkiem przyłączenia jest istnienie technicznych i ekonomicznych warunków przyłączania do sieci i dostarczania paliw, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru. Wszelkie prace ziemne prowadzone w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów należy prowadzić ręcznie oraz pod nadzorem służb technicznych Gazowni Kraków Centrum, po uprzednim pisemnym powiadomieniu o terminie i zakresie rozpoczęcia prac z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem.

Ponadto zgodnie z informacjami przekazanymi przez Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna na działce nr 1/97 znajduje się odcinek nieczynnej sieci wodociągowej \varnothing 400 mm, który został odebrany protokołem odbioru w dniu 4 września 1975 r. i pozostawał w eksploatacji Wodociągów Miasta Krakowa. Doprowadzenie wody dla docelowej zabudowy na działkach nr 1/97 i nr 1/271 będzie możliwe z sieci wodociągowej DN 200 mm biegnącej po południowej stronie drogi oznaczonej jako KDW.2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”. W rejonie działek nr 1/97 i nr 1/271 obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny). Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z przedmiotowych działek w przypadku ich zabudowy możliwe jest do kanału sanitarnego \varnothing 300 mm w ul. Lema zgodnie z obowiązującą zlewnią. Z uwagi na przebieg dwóch rurociągów tłocznych i kanału deszczowego w ul. Lema wyłącznie do ww. kanału sanitarnego wymaga analizy wysokościowej dla bezkolizyjnego skrzyżowania z tym uzbrojeniem.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie wzdłuż północnej granicy działki nr 1/97 na działkach nr 1/94, nr 1/96 i nr 1/99 znajduje się wysokoparametrowa sieć ciepła 2x DN80 wykonana rurociągami preizolowanymi, pozostająca w eksploatacji ww. Spółki. Ww. sieć zlokalizowana jest pod powierzchnią terenu, zatem możliwe jest zagospodarowanie terenu w zakresie dojścia jednak w przypadku konieczności usunięcia awarii lub modernizacji wskazanej infrastruktury, mogą wystąpić czasowe trudności związane z dostępnością terenu. Z uwagi na przebieg sieci ciepłych należy przy zabudowie działek nr 1/97 i nr 1/271 zachować wymaganą odległość od ciepłociągu (dla sieci o średnicy 2x DN80 – 2,0 m) od zewnętrznego obrysu jej części podziemnej i nadziemnej lub należy przebudować kolidujący odcinek sieci ciepłej. Odległość ta spowodowana jest koniecznością bezkolizyjnej eksploatacji sieci ciepłej, jak również bezpieczeństwem budynku. Teren w miejscach przebiegu rurociągów ciepłych winien pozostać dostępny dla służb eksploatacyjnych przedsiębiorstwa przesyłowego w sytuacjach awaryjno – remontowych w sposób ciągły, zapewniając możliwość dojazdu ciężkim sprzętem budowlanym, w przypadku wykonywania prac przy użyciu koparki, dźwigu bez ponoszenia przez przedsiębiorstwo dodatkowych kosztów. Ponadto Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. poinformowało, że w przypadku zabudowy ww. działek zgodnie z ustaleniami planu miejscowego możliwe będzie przyłączenie nowopowstałych budynków do sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę istniejące obciążenie oraz przepustowość przedmiotowej infrastruktury, zapotrzebowanie ciepła dla planowanej zabudowy nie powinno przekraczać 0,6000 MW.

Opisane wyżej nieruchomości nie zostały wskazane 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". Nieruchomości nie pozostają w utrzymaniu i nie są objęte planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Jak wynika z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomościach oznaczonych nr działek 1/97 i nr 1/271 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową przedmiotowych działek na kwotę 2 618 200,00 zł netto tj. 1482,58 zł/m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży.

Dodatkowo na rzecz każdego właściciela działki nr 1/271 ustanowiona zostanie odpłatna, nieograniczona w czasie służebność przejazdu.

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 nieruchomości są zbędne dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na ich sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszonych przed jej wprowadzeniem.