

ZARZĄDZENIE Nr 1040/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30.04.2020r.

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. Nowohuckiej.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1571, poz. 1815) 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. Nowohuckiej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

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

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 2019 r., poz. 506, poz.1309,poz. 1696, poz. 1571, poz. 1815), § 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1,1625 ha, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonych nr działek: 122/14 o powierzchni 0,3297 ha, objętej KW KR1P/00186413/0, 122/23 o powierzchni 0,8328 ha, objętej KW KR1P/00198175/6, położonych w obrębie NH-49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, w rejonie ul. Nowohuckiej, wskazanych na załączniku graficznym.

§ 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: 122/14 o powierzchni 0,3297 ha, objętej KW KR1P/00186413/0 i 122/23 o powierzchni 0,8328 ha, objętej KW KR1P/00198175/6, położonych w obrębie NH-49, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, w rejonie ul. Nowohuckiej.

Opisane wyżej działki powstały z części parcel katastralnych l.kat. 1026/53, 1026/80, 1026/81, które powstały z podziału l.kat. 1026/1 b.gm.kat. Czyżyny odłączonej z lwh 1 Czyżyny, która stanowiła własność Gromady Wsi Czyżyny. Skarb Państwa nabył nieruchomość objętą lwh 1 Czyżyny 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 122/9, obr. 49 Nowa Huta (z której, w wyniku kolejnych podziałów powstała działka nr 122/23) na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/82/899/93/ZI dnia 30.12.1993 r. oraz nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 122/8 (z podziału której powstała działka nr 122/14) na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/93/201/93/ZI dnia 17.03.1993 r.

Z uwagi na fakt, iż działki nr 122/14 i 122/23 nie były 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 nie mają wobec nich zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2020 r. poz. 65 – z późn. zm.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/1032/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r., zgodnie z którym znajdują się w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera szczegółowe ustalenia odnośnie zasad i warunków zagospodarowania nieruchomości oraz w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Zgodnie z § 25 wymienionej wyżej uchwały wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego wynosi minimum 40%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi min. 1,2 max 5,5; wysokość zabudowy wynosi min. 25 m max 32 m; dachy budynków powinny być płaskie. Miejsca parkingowe należy lokalizować: na powierzchni terenu, w kondygnacjach podziemnych, w parterach budynku. Ustala się zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach budynków.

Nieruchomość jest niezabudowana. Porośnięta jest drzewami i krzewami. Zgodnie z „Mapą roślinności rzeczywistej stworzonej w ramach projektu Monit Air- Atlas pokrycia terenu i przewietrzania miasta” MonitAir, K. Bajorek – Zydroń, P. Wężyk (red.) 2016 – teren ten został zwaloryzowany jako obszar cenny przyrodniczo. Z uwagi na obecność na przedmiotowym terenie drzew i krzewów występowanie chronionych gatunków zwierząt, roślin, grzybów oraz siedlisk jest wysoce prawdopodobne, a zatem mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne związane z koniecznością ochrony drzew. W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią, inwestor winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli z obowiązujących przepisów prawa wynika obowiązek uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew.

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.

Położone są w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przez działki przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. W północno - zachodniej części działki nr 122/14 zlokalizowany jest przyłącz wodociągowy oraz dwa szamba. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią lecz w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi tysiącletniej (Q 0,1%) należy liczyć się z możliwością zalania terenu do rzędnej około 202,60 m n.p.m, natomiast w przypadku zaistnienia powodzi stuletniej (Q1%) – do rzędnej około 201,60 m n.p.m. Powyższy fakt inwestor, projektant i wykonawca powinien wziąć pod uwagę stosując m.inn. odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne zabezpieczające inwestycję przed negatywnymi skutkami ewentualnego zalania lub podtopienia.

Jak wynika z opinii Zarządu Dróg Miasta obsługa komunikacyjna nieruchomości powinna być realizowana od drogi oznaczonej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem KDD.10, która w części (po terenie dz. nr 381) stanowi drogę publiczną ul. Strumyk. W pozostałej części, która nie stanowi drogi publicznej tj. po terenie działki nr 122/20 i części działki nr 122/16, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zostanie ustanowiona odpłatna służebność przejazdu, przechodu i przejścia z mediami, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonych nr działek 122/14 i 122/23. W przypadku realizacji zabudowy usługowej o maksymalnych parametrach dopuszczalnych dla obszaru U.14 konieczna będzie realizacja całego układu drogowego wyznaczonego dla obsługi tego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz Zbiorczy Punkt Gromadzenia Odpadów.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 12 516 173,00 zł tj. 1 076,66 zł/m². 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) 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.

