ZARZĄDZENIE Nr 166/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26 stycznia 2022 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 nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Prokocimskiej i ul. Wielickiej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834) 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 nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Prokocimskiej i ul. Wielickiej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w Krakowie przy ul. Prokocimskiej i ul. Wielickiej

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 2021 r., poz. 1372, poz. 1834), § 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 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – wskazanych na załączniku graficznym, położonych w obrębie P-29, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczonych nr działek: 127/3 o powierzchni 0,3923 ha, objętej KW KR1P/00605282/6 zabudowanej budynkami użytkowymi przy ul. Wielickiej nr 44 B; 127/10 o powierzchni 0,1382 ha, 130/18 o powierzchni 0,0859 ha, objętych KW KR1P/00592036/2; 127/5 o powierzchni 0,0069 ha, objętej KW KR1P/00255209/2 oraz udziału wynoszącego 766/1000 części nieruchomości oznaczonej nr działki 124/5 o powierzchni 0,2517 ha, objętej KW KR1P/00325760/4 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz garażami przy ul. Wielickiej nr 44A.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w obrębie P-29, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczonych nr działek: 127/3 o powierzchni 0,3923 ha, objętej KW KR1P/00605282/6; 127/10 o powierzchni 0,1382 ha, 130/18 o powierzchni 0,0859 ha, objętych KW KR1P/00592036/2; 127/5 o powierzchni 0,0069 ha, objętej KW KR1P/00255209/2; udziału wynoszącego 766/1000 części nieruchomości oznaczonej nr działki 124/5 o powierzchni 0,2517 ha, objętej KW KR1P/00325760/4.

Opisane wyżej nieruchomości powstały z parcel katastralnych, które stanowiły własność Gminy Stołecznego Królewskiego Miasta Krakowa. Skarb Państwa nabył wyżej wymienione nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20.03.1950 r. o terenach organach jednolitej władzy państwowej /Dz.U.Nr 14, poz. 130 z późn. zm./

Gmina Miejska Kraków nabyła działkę nr 130/5 (z której powstały działki 130/14 i 130/18) na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7242/I/144/5968/98/Rk z dnia 15.09.1998 r.; działkę nr 127/1 (z której powstały działki 127/3, 127/5, 127/10) na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7242/I/144/5968/98/Rk z dnia 15.09.1998 r.; działkę nr 124/3 (z której powstała działka 124/5) na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/83/5883/98/99/Rk z dnia 2.12.1999 r.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowe nieruchomości 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 2021 r. poz. 1899) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar w skład którego wchodzą nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód" zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. zgodnie z którym:

- działka nr 124/5 w znacznej części położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MWU.1 oraz w niewielkiej części w terenach zabudowy usługowej U.3 i w terenach dróg wewnętrznych KDW.1;
- działki nr 127/3 i 127/5, położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MWU.1;
- działki nr 127/10 i 130/18 położone są w terenach zabudowy usługowej U.3

W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy dla terenu MWU.1 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową lub mieszkaniowo – usługową wielorodzinną plan ustala: maksymalna wysokość zabudowy - 22 m; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40%; obowiązujący kształt dachów – dachy płaskie.

Odnośnie zagospodarowania i warunków zabudowy dla terenów U.3 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową plan ustala: maksymalną wysokość zabudowy - 25 m; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 30%; obowiązujący kształt dachów – dachy płaskie. Plan dopuszcza realizację parkingów, w formie wolnostojących obiektów kubaturowych, wielopoziomowych,

o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni terenu lub w formie parkingów podziemnych.

Działka nr 124/5 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wielickiej nr 44 A. Jest to budynek parterowy murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 361,84 m^2, powierzchnia całkowita budynku wynosi 507,91 m^2, powierzchnia zabudowy wynosi 604,02 m^2. Gmina Miejska Kraków jest właścicielem 7 niewydzielonych hipotecznie lokali mieszkalnych, które stanowią pustostany. Lokal mieszkalny nr 8 z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 92,10 m^2 wraz z udziałem wynoszącym 234/1000 części nieruchomości oraz części wspólnych budynku z którego lokal został wydzielony jako odrębna nieruchomość lokalowa stanowi własność osoby fizycznej. Budynek wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną. Pomieszczenia ogrzewane były za pomocą pieców kaflowych oraz elektrycznie. W podwórzu budynku znajdują się komórki lokatorskie i WC oraz garaż blaszak. Przylegająca do działki nr 124/5 działka nr 127/5 jest niezabudowana, porośnięta trawą.

Działka nr 127/3 zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem użytkowym, podpiwniczonym. Wybudowany jest w technologii tradycyjnej murowanej z cegły, jest nieocieplony. Stropy są żelbetowe i drewniane, przykryty jest dachem dwuspadowym. Powierzchnia zabudowy wynosi 197,13 m^2, powierzchnia użytkowa wynosi 317,12 m^2. Wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną. W lipcu 2020 r. sporządzona została ekspertyza stanu istniejącego budynku w aspekcie dalszej eksploatacji, która wykazała, że konstrukcja dachu, ścian, schodów, ścian fundamentowych i fundamentów jest niezadowalająca, elementy uległy znacznej korozji, wykazują objawy ugięć, znaczne zarysowania i uszkodzenia tynków. Stan techniczny stropów należy uznać za awaryjny i częściowo przedawaryjny stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania. Budynek obecnie nie jest użytkowany stanowi pustostan. Na działce nr 127/3 znajduje się ponadto drewniana szopa oraz fundamenty pozostałe po wyburzeniu budynku. Zachodnia część działki jest niezabudowana, porośnięta jest trawą, pozostała – południowa część działki porośnięta jest drzewami i krzewami.

Działka nr 127/10 jest niezabudowana, w znacznej części porośnięta jest drzewami i krzewami. Działka nr 130/18 porośnięta jest samosiejkami drzew i krzewów, część działki stanowi skarpę w kierunku ul. Prokocimskiej (rzędna terenu 200,50 – 205,30 m npm.).

Z uwagi na obecność na opisanych wyżej nieruchomościach drzew, występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. Wobec powyższego w przypadku stwierdzenia na przedmiotowych nieruchomościach gatunków chronionych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W przypadku konieczności naruszenia zakazów w stosunku do gatunków objętych ochroną inwestor winien zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie w celu uzyskania zgody na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie siedlisk chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).

Nieruchomości położone są w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przez działkę nr 124/5 przebiegają przyłącza sieci teletechnicznej, energetycznej niskiego napięcia, kanalizacyjnej, a przez działkę nr 124/7 i 124/5 przyłącz sieci wodociągowej.

Po terenie działki nr 127/3 przebiegają sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia, sieć wodociągowa oraz ciepłownicza, natomiast po terenie działek nr 127/10 i 130/18

przebiega przyłącz elektroenergetyczny. Wzdłuż wschodniej granicy działek nr 127/3, 127/10, 130/18 planowana jest budowa przyłącza energetycznego niskiego napięcia.

W dziale III KW KR1P/00605282/6 prowadzonej m.inn. dla działki nr 127/3 oraz KW KR1P/00592036/2 prowadzonej m.inn. dla dz. 127/10 i 130/18 wpisana jest odpłatna (jednorazowo) służebność przesyłu polegająca na korzystaniu m.inn. z działek nr 127/3, 127/6 (odpowiadającej obecnie dz. 127/9 i dz. 127/10), dz. 130/11 (odpowiadającej obecnie dz. nr 130/17 i 130/18) w obr. 29 Podgórze z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację kablowego przyłącza energetycznego nn, a także remonty powyższej infrastruktury energetycznej, jej naprawy, konserwację, usuwanie awarii oraz rozbudowę w granicach ustanowionej służebności.

Dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego konieczna jest przebudowa i rozbudowa sieci. Przyłączenie obiektów do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.

Kompleks nieruchomości składający się z działek nr 127/3, 127/10, 130/18, 127/5, 124/5 przylega do ul. Prokocimskiej, która nie została zaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych. Stanowi drogę wewnętrzną, w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji kubaturowej na nieruchomościach będących przedmiotem przetargu, obowiązkiem nabywcy tych nieruchomości będzie realizacja układu drogowego, we własnym zakresie i na własny koszt. W celu budowy zjazdu z ul. Prokocimskiej inwestor winien opracować projekt budowlany zgodny z warunkami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.). Realizacja drogi wymagała będzie zawarcia z Zarządem Dróg Miasta Krakowa stosownej umowy zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2021, poz, 1376 - z póź. zm.).

Zgodnie z opiniami Zarządu Dróg Miasta Krakowa nieruchomości winny być skomunikowane przez konieczne do zrealizowania w całości drogi oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka – Wschód" oznaczone symbolami KD/D.4 wraz z drogą KDW.1 (przy czym droga KD/D.4 może być zakończona ślepo, tzw. droga bez przejazdu i nie musi łączyć się z drogą KD/D.3.) oraz podpięcie do już istniejącej w terenie drogi oznaczonej symbolem KD/D.3 i KD/D.7, która łączy się z ul. Wodną, stanowiącą drogę gminną, oznaczoną symbolem KD/D.6, a następnie do drogi o oznaczeniu KD/D.5. Na podstawie umowy inwestorskiej nr 1182/ZIKiT/2018 na realizację skrzyżowania z ul. Wielicką oraz odcinka drogi publicznej do skrzyżowania z drogą KD/D.5 (przedłużenie drogi KD/D.4) zostanie zamknięte połączenie ul. Wodnej z ul. Wielicką.

W zależności od stopnia zabudowy i zagospodarowania w przyszłości opisanych na wstępie nieruchomości, a co za tym idzie wprowadzenia dodatkowego ruchu pojazdów i pieszych, może zaistnieć konieczność rozbudowy istniejącego układu drogowego.

Wyznaczone do obsługi komunikacyjnej działki nr 127/4, 127/8, 130/13, 130/15 nie posiadają użytku „dr", wobec powyższego do aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości będących przedmiotem zbycia, konieczne będzie ustanowienie po ich terenie służebności przejazdu i przechodu do działek przeznaczonych do sprzedaży.

Opisane wyżej nieruchomości nie zostały wskazane do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w obowiązujących dokumentach planistycznych ani w 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. Nie są objęte planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie i nie pozostają w utrzymaniu tej jednostki. Na nieruchomościach nie jest planowana żadna inwestycja zarówno strategiczna jak i programowa czy dzielnicowa.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz tereny kolejowe.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości oznaczonych nr działek 127/10 i 130/18 na kwotę 2 021 449,00 zł netto; nieruchomości oznaczonych nr działki 127/5 i udziału w działce nr 124/5 na kwotę 4 083 303,00 zł netto; nieruchomości oznaczonej nr działki 127/3 na kwotę 5 759 317,00 zł netto. Sprzedaż działek oznaczonych nr 127/10, 130/18 i 127/5 polega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Sprzedaż działek nr 124/5 i 127/3 zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt.10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 685 – z póź. zm.). 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 nieruchomości są zbędne dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na ich sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.