

ZARZĄDZENIE NR 953/2025
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 25 kwietnia 2025 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25 położonym w Krakowie przy ul. Morawiańskiego

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, położonym w Krakowie przy ul. Morawiańskiego.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
Aleksander Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, położonym w Krakowie przy ul. Morawiańskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), § 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, z 2022 r. poz. 7540) – uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 1/29 o powierzchni 0,0236 ha, położonej w obrębie P-54, jednostka ewidencyjna Podgórze zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, położonym w Krakowie przy ul. Morawiańskiego, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prokocim - Bieżanowska”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Krakowa
Aleksander Miszański

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości oznaczonej nr działki 1/29 o powierzchni 0,0236 ha, położonej w obrębie P-54, jednostka ewidencyjna Podgórze zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, położonym w Krakowie przy ul. Morawiańskiego.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z części parceli katastralnej l. kat. 497/30 odłączonej z lwh 1077 Prokocim, która stanowiła własność osoby fizycznej.

Skarb Państwa nabył parcelę l. kat. 497/30 na podstawie orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie z dnia 14 lutego 1955 r. nr Sa.IV/59/27/54 o wywłaszczeniu na cele wymienione w art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 7 kwietnia 1946 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939 - 1945. Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 1/21 obr. 54 Podgórze (z podziału której powstała m.in. nieruchomość oznaczona nr działki 1/29) na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.2001.2013.TG z dnia 15 grudnia 2015 r.

Nieruchomość była przedmiotem nabycia, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145 poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881).

W związku z art. 136 ust. 7 ww. ustawy uprawnienie do zwrotu, wygasa, jeżeli od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, upłynęło 20 lat, a w tym terminie uprawniony nie złożył wniosku, o zwrot nieruchomości. W takim przypadku właściwy organ nie ma obowiązku zawiadamiania oraz informowania byłego właściciela lub jego spadkobierców o zamiarze wykorzystania nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prokocim – Bieżanowska”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXVII/1124/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. zgodnie z którym znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, z zielenią towarzyszącą. Jako przeznaczenie uzupełniające plan dopuszcza: obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, podjazdy i miejsca parkingowe. W obszarze przeznaczenia MN.7 obowiązuje zakaz lokalizacji: zabudowy wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, zabudowy usługowej.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu MN.7 ustala że: wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 50%; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,50; wysokość zabudowy wynosi 9 m.

Na obszarze objętym ww. planem miejscowym, w terenach MN.7 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy (w tym realizację zabudowy płombowej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wschodnia część działki nr 1/29 położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 35,36 m² wybudowanym ok. 1940 r. jako obiekt kolejowy, należący do zespołu stacji kolejowej Kraków – Bieżanów. Budynek jest parterowy, niepodpiwniczony, murowany z cegły, nieotynkowany, na rzucie prostokąta, o czterospadowym dachu, pokrytym dachówką ceramiczną. Składa się z pokoju, kuchni, spiżarni, wc i przedpokoju. Budynek nie posiada instalacji wodnej, grzewczej, wentylacyjnej, chłodniczej i podgrzewania centralnej wody użytkowej, brak kanalizacji (szambo). Wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną. Budynek położony jest w bliskiej od torów kolejowych (ok. 16 m.).

Budynek znajduje się w złym stanie technicznym (zużycie wynosi ponad 51%). Wykazuje zły stan techniczny stropów, ścian nośnych, ścian zewnętrznych i wewnętrznych, schodów, konstrukcji dachu, poszycia, kominów itd. W celu możliwości zasiedlenia budynku konieczne byłoby wykonanie generalnego remontu budynku, obejmującego m. in. remont dachu, wymianę stolarki, wykonanie nowych instalacji: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, a także wykonanie nowego systemu grzewczego budynku. Szacunkowy koszt remontu budynku wynosi 150-300 tys zł.

Budynek pozostaje w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Z uwagi na zły stan techniczny najemcy zostali wykwaterowani. Od 2018 r. budynek stanowi pustostan i nie generuje dochodu.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków. Z uwagi na brak wartości zabytkowych został wyłączony z gminnej ewidencji zabytków, co zostało potwierdzone przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. W przypadku ewentualnej rozbioru budynku należy wykonać jego inwentaryzację architektoniczną i przesłać w celach archiwalnych do Wojewódzkiego i Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Przez działkę przebiegają podziemne sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz napowietrzna sieć niskiego napięcia, a także przewód wodociągowy wA 100 i przewód kanalizacyjny ks 300.

Obsługa komunikacyjna do istniejącego zagospodarowania możliwa jest od ul. Morawiańskiego, stanowiącej drogę publiczną. Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego. Zakres rozbudowy/przebudowy przyległego układu drogowego uzależniony jest od szczegółowego programu planowanej inwestycji kubaturowej na przedmiotowej działce. Ocena ta zostanie dokonana w oparciu o parametry inwestycji wskazane we wniosku w sprawie zaopiniowania koncepcji obsługi komunikacyjnej (ZDMK – 33) oraz wydania uzgodnienia zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych (ZDMK-31) a w szczególności charakterystykę inwestycji obejmującą m.in. program funkcjonalno – użytkowy, jak również określony przez inwestora sposób obsługi komunikacyjnej.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz linia kolejowa relacji Kraków Główny – Medyka.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla między innymi nieruchomości będącej przedmiotem zbycia wpisana jest służebność drogi koniecznej szlakiem o szerokości 4 metrów po terenie działek nr 1/21 (obecnie działki nr 1/29 i nr 1/30), nr 1/19, nr 1/20 obręb 54 Podgórze, na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki nr 281 w obr. 53 Podgórze, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie XII Wydział Cywilny Sygn. akt XII Ns 73/15/P z dnia 13 grudnia 2017 r.

Ponadto wpisana jest odpłatna (jednorazowo) służebność przesyłu polegająca na korzystaniu z działki nr 1/29 w obszarze o pow. 10,0 m², przy czym pasem o szerokości 0,5m z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację linii kablowej nn, w obszarze o pow. 7,3 m² przy czym pasem o szerokości 0,5 m z przeznaczeniem pod eksploatację istniejącej linii napowietrznej nn, w obszarze o pow. 1,0 m² z przeznaczeniem pod eksploatację istniejącego stanowiska słupowego nn, a także remonty powyższej infrastruktury, naprawy, konserwację, usuwanie awarii oraz rozbudowę w pasie ustanawianej służebności, wskazanej na mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa nr 364/2023 z dnia 9 lutego 2023 r.

Przeprowadzona została analiza możliwości wykorzystania nieruchomości na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków. Uzyskano opinie merytorycznych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich:

- 1) Zarządu Zieleni Miejskich w Krakowie z dnia 25 listopada 2024 r., z której wynika, że nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w planie zagospodarowania przestrzennego, 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;
- 2) Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie z dnia 18 października 2023 r., oraz Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji z dnia 7 listopada 2023 r., z których wynika, że na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa;
- 3) Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu z dnia 14 listopada 2023 r., z której wynika, że na nieruchomości nie przewiduje się realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego;
- 4) Zarządu Infrastruktury Sportowej z dnia 4 grudnia 2024 r., z której wynika, że nieruchomość jest zbędna z punktu widzenia realizacji zadań statutowych;
- 5) Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia z dnia 29 listopada 2024 r., który nie planuje wykorzystania tej nieruchomości pod budowę żłobka lub Centrum Senior +;
- 6) Wydziału Edukacji z dnia 28 listopada 2024 r. oraz Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie z dnia 2 grudnia 2024 r., z których wynika, że Gmina Miejska Kraków zaspokaja potrzeby lokalnych mieszkańców na tym terenie, a z uwagi na ograniczenia wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe zagospodarowanie nieruchomości na cele oświatowe;
- 7) Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 2 stycznia 2025 r., z której wynika, że z uwagi na fakt, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje zabudowy wielorodzinnej na tym terenie, brak jest możliwości wykorzystania nieruchomości na cele realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego. Inwestycja ta jest również nieuzasadniona ekonomicznie ze względu na wysokie koszty adaptacji, przy jednoczesnym uzyskaniu jedynie 1-2 mieszkań;
- 8) Wydziału Kultury z dnia 15 stycznia 2025 r., z której wynika, że brak jest potrzeby przeznaczenia tej nieruchomości na realizację miejskiej infrastruktury kultury,

Rada i Zarząd Dzielnicy XII Bieżanów – Prokocim w piśmie z dnia 18 marca 2025 r. wyraziła pozytywną opinię w przedmiocie zbycia nieruchomości.

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, z 2022 r. poz. 7540) 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.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 25 kwietnia 2024 r. wynosi 145 000,00 zł.

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