

Uzasadnienie

Nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 71/4 o powierzchni 0,4254 ha, położona w obrębie P-8 jednostka ewidencyjna Podgórze, powstała z podziału geodezyjnego działki nr 71/2, utworzonej z parcel katastralnych nr 545 i 546 objętych lwh 149 gm. kat. Dębniki, c.d KW 2703, których właścicielem było Zrzeszenie Producentów Drożdży Spółka z o.o z siedzibą w Warszawie, w likwidacji.

Skarb Państwa nabył z dniem 28 lutego 1981 r. nieruchomość oznaczoną nr działki 71/2 przez zasiedzenie, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze w Krakowie, I Wydział Cywilny z dnia 5 listopada 2015 r. sygn. akt I Ns 1502/14/P; postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 6 października 2017 r. sygn.. akt II CA 452/16 oraz postanowienia Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 26 czerwca 2019 r. sygn. akt III CSK 21/19.

Gmina Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 71/4 na podstawie decyzji wydanej przez Wojewodę Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.269.2021.KM z dnia 28 grudnia 2022 r.

Powyższa nieruchomość nie była przedmiotem przejęcia, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w 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) wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Nieruchomość zabudowana jest budynkami użytkowymi nr 43 C przy ul. Tynieckiej. tj. budynkiem biurowo – warsztatowym o pow. użytkowej 570 m², budynkiem dawnej ślusarni o pow. zabudowy 50 m², budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 48 m².

Obiekty znajdujące się na ww. działce funkcjonowały w I połowie 20 XX w. jako Krakowska Fabryka Drożdży w Dębnikach. W ocenie Miejskiego Konserwatora Zabytków budynki znajdujące się na nieruchomości stanowią przykład dawnego budownictwa przemysłowego i świadectwo historycznych przemian krajobrazu kulturowego tej części miasta posiadają wartości historyczne i naukowe. Z uwagi na powyższe budynek fabryczny oraz ślusarni zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Z wytycznych konserwatorskich wynika, że konieczne jest „zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją i pogorszeniem ich stanu zachowania. Następnie przeprowadzenie kompleksowego remontu, przy jednoczesnym utrzymaniu i wyeksponowaniu cech charakterystycznych budynków poprzez m.in. ochronę bryły, kształtu dachów (z dopuszczeniem przywrócenia pierwotnego kształtu dachów nad skrzydłami bocznymi), elewacji w zakresie pierwotnych materiałów (cegła, tynki), kompozycji, artykulacji i detali, w tym historycznej stolarki/ ślusarki okiennej i drzwiowej oraz historycznej kolorystyki. Dopuszcza się prowadzenie prac adaptacyjnych i remontowych, w tym przebudowy i rozbudowy, w sposób niezacierający pierwotnych form zewnętrznych. Podejmowane działania winny zmierzać do wyeksponowania walorów architektonicznych i spójnej estetyki zespołu, przy dopuszczeniu współczesnych rozwiązań technicznych i użytkowych, które nie powinny być sprzeczne z warunkami ochrony konserwatorskiej. Ponadto prace oraz inne działania przy budynkach fabrycznych nie mogą prowadzić do zatarcia cech przynależnych tym zabytkom techniki. Należy dążyć do trwałego zachowania detali nie posiadających bezpośredniego znaczenia dla ustroju technicznego, ale świadczących o jego przemysłowo – technicznym charakterze tj. wielopolowe szklenia okien. Ewentualne zmiany

zagospodarowania zespołu winny uwzględniać skalę i cechy istniejącej zabytkowej zabudowy przemysłowej, w tym pierwotnego rozplanowania części zakładu wzdłuż ul. Tynieckiej. Dopuszcza się wprowadzenie ewentualnych nowych elementów, rozwiązań czy korekt uzasadnionych historycznie tj. opartych o wyniki rozpoznania w źródłach archiwalnych (np. fotografie, projekty architektoniczne). Szczególnego rozpoznania wymaga historyczny sposób opracowania/ wykończenia elewacji budynków”.

Budynki znajdują się w złym stanie technicznym. Jak wynika z pisma Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie budynek biurowo – warsztatowy wymaga kapitalnego remontu, m.in. w zakresie dachu (konstrukcja i pokrycie), elewacji wraz z izolacją fundamentów (zgodnie z przeglądami okresowymi stanu technicznego występują zawilgocenia parterowej części budynku), stolarki otworowej, wymiany/wykonania wszystkich instalacji, w tym wykonania nowego systemu ogrzewania. W przypadku chęci przywrócenia budynku do eksploatacji konieczne byłoby opracowanie stosownego projektu wielobranżowego zawierającego prace zarówno remontowe, ale także modernizacyjne i adaptacyjne dla docelowego sposobu użytkowania ww. budynku. W przypadku realizacji kapitalnego remontu należałoby przewidzieć konieczność zapewnienia centralnego systemu ogrzewania dla budynku wraz z wykonaniem instalacji c.o i c.w.u. W celu oszacowania dokładnego kosztu remontu pomieszczeń należałoby określić ich przyszły sposób użytkowania. Szacunkowy koszt remontu budynku wynosi 2-3 mln. złotych.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przyjętym przez Radę Miasta Krakowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonym uchwałą nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienionej uchwałą nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. nieruchomość znajduje się w jednostce strukturalnej nr 17, w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uchwałą nr CXXXI/3682/24 z dnia 3 kwietnia 2024 r. Rada Miasta Krakowa postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Praska – Zielna”. Nieruchomość położona przy ul. Tynieckiej 43 C położona jest w granicach sporządzanego planu.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130 – ze zm.) w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego, na którym obowiązują zakazy ustanowione uchwałą nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Ponadto działka od południa graniczy z Uroczyskiem Skalki Twardowskiego.

Na działce znajdują się drzewa i krzewy mogące stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu. Obowiązek wykonania inwentaryzacji przyrodniczej będzie spoczywał na inwestorze. Dopiero na etapie ubiegania się przez inwestora o pozwolenie na budowę, możliwa będzie weryfikacja, czy inwestycja w zaplanowanym w projekcie budowlanym kształcie, będzie w jakikolwiek sposób wpływać na zlokalizowane siedlisko, w szczególności, czy będzie zagrażała jego zniszczeniu. Szczegółowe techniczne parametry planowanych budynków, a w szczególności ich dokładna lokalizacja w ramach terenu

inwestycji mogą przesądzić, czy inwestycja może zostać zrealizowana. Same zapisy miejscowego planu zagospodarowania bez odniesienia do przepisów odrębnych nie uprawniają inwestora do żadnych działań w terenie, a w sytuacji braku zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie na zniszczenie siedliska inwestycja nie byłaby możliwa do zrealizowania, gdyż organ administracji architektoniczno – budowlanej jest zobligowany do odmowy wydania decyzji pozwolenia na budowę w takim przypadku.

Z opinii Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego wynika, że nieruchomości nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego. Jest natomiast narażona na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej ($Q_{0,2\%}$) woda przeleje się przez koronę obwałowań, a poziom zalewu może wynieść do rzędnej około 204,70 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 i w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna - $Q_{0,02\%}$) poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 207,90 m n.p.m. Ponadto, znaczna część działki zlokalizowana jest w pasie 50 metrów od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, w którym obowiązują zakazy m.in. kopania dołów i rowów, wynikające z art. 176 ust.1 obowiązującej ustawy Prawo wodne. W związku z powyższym nie zaleca się lokalizowania na tym obszarze zabudowy.

W związku z lokalizacją działki w pasie 50 m od stopy wału i obowiązującymi zakazami, zgodnie z art. 176 ust. 4 ustawy Prawo wodne, jeśli inwestycja nie zagraża szczelności lub stabilności wałów przeciwpowodziowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich, może zwolnić z zakazów wynikających z art. 176 ust.1 obowiązującej ustawy Prawo wodne, w drodze decyzji. W sytuacji uzyskania decyzji zwalniającej z ww. zakazów, powyższe fakty inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi, np. realizowanie inwestycji bez kondygnacji podziemnych, zastosowanie materiałów odpornych na działanie wody itp. Inwestor powinien mieć świadomość ponoszonego ryzyka związanego z lokalizacją w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią. W związku z powyższym, wskazane jest ubezpieczenie planowanej inwestycji od powodzi i jej skutków. Prace nie mogą być prowadzone w okresie bezpośredniego zagrożenia powodzią. 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. W razie wystąpienia zagrożenia powodzią w trakcie realizacji inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi oraz sprzętu.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejących sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Przez teren działki przebiegają: napowietrzny przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, podziemne przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia, przyłącz wodociągowy wA50, przyłącza kanalizacyjne ogólnospławne.

Obsługa komunikacyjna do istniejącego zagospodarowania realizowana jest od ul. Tynieckiej, 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.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz kompleks leśny. Nieruchomość wolna jest od obciążeń.

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

- Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, 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,
- Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie oraz Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji (obecnie Wydział Strategii i Funduszy Europejskich) z których wynika, że na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja,
- Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu (obecnie Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury), z której wynika, że na nieruchomości nie przewiduje się realizacji inwestycji ogólnomiejskich ani dzielnicowych,
- Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia (obecnie Wydział Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia) który nie planuje wykorzystania tej nieruchomości pod budowę żłobka lub Centrum Senior +,
- Zarządu Infrastruktury Sportowej, z której wynika, że nieruchomość nie jest objęta obecnymi i planowanymi inwestycjami,
- Wydziału Edukacji (obecnie Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych) oraz Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie, z których wynika, że Gmina Miejska Kraków zaspakaja potrzeby oświatowe na tym terenie, nie jest możliwe zagospodarowanie nieruchomości na cele oświatowe.
- Wydziału Mieszkalnictwa, z której wynika, że z uwagi na fakt, iż znajdujące się na działce budynki podlegają ochronie konserwatorskiej i nie mogą zostać wyburzone, brak jest możliwości realizacji na nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- Wydziału Kultury, z której wynika, że brak jest potrzeby przeznaczenia tej nieruchomości na realizację miejskiej infrastruktury kultury,

Rada i Zarząd Dzielnicy VIII Dębniki poinformowała, że jest zainteresowana wykorzystaniem nieruchomości na cele użyteczności publicznej, jednakże przez ostatni rok nie przedstawiła konkretnych propozycji w tym zakresie oraz sposobu ich finansowania.

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.

Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez

ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu. Zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Z uwagi na powyższe rekomenduję sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

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. Małopolskiego 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 14 sierpnia 2024 r. wynosi 6 391 400,00 zł.

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 ponoszone przed jej wprowadzeniem.