

ZARZĄDZENIE Nr 2889/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 09.11.2020 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Heltmana oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CXV/3062/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Heltmana oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CXV/3062/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Heltmana oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CXV/3062/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r.

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 2020 r., poz. 713, poz. 1378), § 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) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej nr działki 138/1 o powierzchni 0,0421 ha, położonej w obrębie P-49 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Heltmana, objętej KW KR1P/00010525/4, wskazanej na załączniku graficznym. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska” nieruchomość położona jest w terenach zabudowy usługowej U.2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr CXV/3062/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie w rejonie ul. Heltmana.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 138/1 o powierzchni 0,0421 ha, położonej w obrębie P-49, jednostka ewidencyjna Podgórze, w rejonie ul. Heltmana, objętej KW KR1P/00010525/4.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 138 o powierzchni 0,0442 ha. Została nabyta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9.10.1987 r. Rep.A.II. 16005/87 zawartej w trybie ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Działka nr 138 zgodnie z wykazem zmian z 1994 r. nr ks. rob. 5190 zmieniła oznaczenie i powierzchnię na działkę nr 138/1 o powierzchni 0,0421 ha. Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość oznaczoną nr działki 138/1 na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 12.07.1999 r. Nr GG.V.7242/I//238/6289/99/RK.

Zgodnie z opinią Wydziału Urbanistyki, Architektury, Nadzoru Budowlanego i Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Kraków – Podgórze z dnia 5.06.1987 r. Nr GP.VII-c-8331/2017/87 działka nr 138 przeznaczona była pod zieleń izolacyjną wzdłuż arterii komunikacyjnej przy ul. Kamieńskiego.

Z uwagi na fakt, iż powzięty został zamiar użycia nieruchomości na inny cel niż określony w umowie sprzedaży nieruchomości, zgodnie z art. 136 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powiadomiono potencjalnych spadkobierców poprzedniego właściciela o możliwości zwrotu nieruchomości. Część spadkobierców złożyła wniosek o zwrot nieruchomości. Starosta Krakowski po dokonaniu analizy całości materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie wezwał wnioskodawców o uzupełnienie wniosku o prawomocne postanowienie sądowe w sprawie nabycia spadku lub sporządzony przez notariusza akt poświadczenia dziedziczenia po byłym właścicielu nieruchomości. Pomimo wyznaczenia terminu na uzupełnienie wniosku, wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Mając powyższe na uwadze decyzją z dnia 12.02.2016r. Nr GN.II.6821.1.36.2015.JM Starosta Krakowski odmówił zwrotu przedmiotowej nieruchomości. Obecnie do wyżej wymienionej działki nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020 poz. 65 – z póź. zm.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela, w związku z regulacją zawartą w art. 136 ust. 7 tej ustawy.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/1004/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 r. zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy usługowej U.2. o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wyżej wymieniony plan ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 30%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 01- 1,6; maksymalna wysokość zabudowy między linią regulacyjną wysokości zabudowy a ul. H. Kamieńskiego wynosi 16 m w pozostałej części terenu 13 m.

Nieruchomość jest niezabudowana. Jak wynika z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska na nieruchomości nie stwierdza się uwarunkowań przyrodniczych uniemożliwiających zbycie nieruchomości, jednakże z uwagi na fakt, iż nieruchomość porośnięta jest drzewami i krzewami, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne związane z koniecznością ochrony zieleni wysokiej, stanowiącej siedliska chronionych gatunków zwierząt. 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.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem sieci centralnego ogrzewania. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega sieć energetyczna (nie będąca własnością Tauron Dystrybucja S.A.) oraz sieć wodociągowa Ø 250 mm. Jak wynika z pisma MPWiK S.A strefa ochronna od wyżej wymienionej sieci wynosi 1 m licząc od jej krawędzi z każdej strony. Obszar ten winien pozostać wolny od obiektów budowlanych i zadrzewień, w celu prowadzenia prac polegających w szczególności na utrzymaniu, eksploatacji, konserwacji, remontów, usuwania awarii, przebudowy urządzeń wodociągowych. Istnieje teoretyczna możliwość przebudowy sieci wodociągowej przez nabywcę, na własny koszt i staranie, wzdłuż ul. Kamińskiego – Heltmana pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od ul. Heltmana, stanowiącej na tym odcinku drogę publiczną, po terenie działki nr 137/1 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oraz 137/3 stanowiącej współwłasność osób fizycznych, po których kontraktem kupna – sprzedaży z dnia 19 czerwca 1929 r. L 1368 ustanowiona została służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela parceli gruntowej I.kat. 128/47 (która odpowiada obecnie działce ewidencyjnej nr 138/1). Zgodnie z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno działka nr 137/1 jak i nr 137/3 znajdują się w strefie ochrony zieleni, w której dopuszcza się lokalizację dojeżdżających oraz ciągów pieszych.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa.

Opisana wyżej nieruchomość nie została wskazana 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”. Nieruchomość nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie. Pozostaje w interwencyjnym utrzymaniu tej jednostki.

Jak wynika z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej, Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji oraz Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, na nieruchomości oznaczonej nr działki 138/1 nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

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.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 351 600,00 zł netto tj. 835,15 zł/m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa niż jej wartość rynkowa.

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.

Uchwałą Nr CXV/3062/18 z dnia 7 listopada 2018 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr działki 138/1 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W dacie podjęcia uchwały – obszar w skład którego wchodziła nieruchomość nie podlegał ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona była w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Uchwałą Nr CIV/2696/18 z dnia 6 czerwca 2018 r. Rada Miasta Krakowa postanowiła o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malborska”. Nieruchomość oznaczona nr działki 138/1 położona była na obszarze objętym pracami planistycznymi. Projekt planu przewidywał przeznaczenie tej nieruchomości pod zabudowę usługową, co miało wpływ na wartość nieruchomości. Konieczne zatem było odwołanie ogłoszonego na dzień 9 sierpnia 2019 r. przetargu i ponowna wycena nieruchomości po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”. Wobec powyższego traci moc uchwała Nr CXV/3062/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie w rejonie ul. Heltmana.