

ZARZĄDZENIE Nr 752/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22 marca 2021 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, zabudowanych budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 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 nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I

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 (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego 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-12, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczonych nr działek: 409/6 o powierzchni 0,0065 ha, objętej KW KR1P/00237331/4; 409/7 o powierzchni 0,0162 ha, objętej KW KR1P/00237332/1; 409/10 o powierzchni 0,0041 ha, objętej KW KR1P/00181548/0; 409/12 o powierzchni 0,0038 ha, 409/13 o powierzchni 0,0083 ha, objętych KW KR1P/00237333/8; zabudowanych budynkami użytkowymi przy ul. Zamoyskiego 42 B, C, F, G, H, I oraz 409/9 o powierzchni 0,0655 ha, objętej KR1P/00218665/5 stanowiącej dojście/dojazd do wyżej wymienionych nieruchomości. Obszar w skład którego wchodzi nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze - Kalwaryjska”, zgodnie z którym położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze, oznaczonych nr działek: 409/6 o powierzchni 0,0065 ha, objętej KW KR1P/00237331/4; 409/7 o powierzchni 0,0162 ha, objętej KW KR1P/00237332/1; 409/9 o powierzchni 0,0655 ha, objętej KW KR1P/00218665/5; 409/10 o powierzchni 0,0041 ha, objętej KW KR1P/00181548/0; 409/12 o powierzchni 0,0038 ha, 409/13 o powierzchni 0,0083 ha, objętych KW KR1P/00237333/8.

Opisane wyżej nieruchomości powstały z części parceli katastralnej nr l.kat. 1101 obj. lwh 1 Podgórze (zniszczony), której właścicielem była Gmina Stołecznego Królewskiego miasta Krakowa. Skarb Państwa nabył nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej /Dz. U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm./. Powyższe 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz.1990) a zatem nie mają do nich zastosowania przepisy wymienionej wyżej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela, w związku z regulacją zawartą w art. 136 ust. 7 tej ustawy.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Kalwaryjska”, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXXVIII/1306/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2013 r. zgodnie z którym położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.5. Jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynku z zastrzeżeniem § 17 ust. 8 pkt. 3 powyższej uchwały.

W zakresie sposobu zagospodarowania dopuszcza się lokalizację elementów niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu takich jak: urządzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojścia piesze i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu, zieleń, obiekty małej architektury.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 25%; wskaźnik intensywności zabudowy 1,2– 4,0; maksymalną wysokość zabudowy 18 m, z zastrzeżeniem § 17 ust.8 pkt 2 lit.a wymienionej wyżej uchwały; maksymalna wysokość bezwzględna zabudowy wynosi 237 m n.p.m z zastrzeżeniem ust. 8-11 wymienionej wyżej uchwały. W odniesieniu do nieruchomości oznaczonej nr działki 409/9 plan dopuszcza realizację robót budowlanych polegających na budowie lub nadbudowie budynku frontowego do maksymalnej bezwzględnej zabudowy 225 m n.p.m.

Nieruchomość położona jest w obszarze i terenie górniczym „Mateczny I”, dla którego plan zagospodarowania ustala nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych inwestycji, a także zakaz wydobywania kopaliny innej niż wody lecznicze, wykonywania ujęć wód podziemnych (z wyłączeniem wykonywanych w celu ujmowania wód leczniczych w ramach koncesji), wykonywania robót budowlanych i innych przedsięwzięć grożących naruszeniem ciągłości utworów izolujących złoża wód leczniczych, wykonywania wkopów oraz otworów w celu pozyskania ciepła ziemi. Zgodnie z art. 19 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości położonych w terenach

górnictwa nie wymaga porozumienia z właściwym organem jeśli nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto nieruchomość położona jest w zasięgu obszarów o spadkach powyżej 12 %, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy jak i uwarunkowania dotyczące istniejących obiektów i urządzeń budowlanych. Zagospodarowanie nieruchomości musi uwzględniać przepisy techniczno – budowlane oraz fakt istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Wykładni przepisów prawa dokonuje właściwy organ administracji w toku ich stosowania celem rozpoznania indywidualnej i konkretnej sprawy. Za ocenę możliwości inwestycyjnej terenu oraz zgodność sporządzenia projektu z ustaleniami obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada uprawniona osoba sporządzająca projekt. Sprawdzenie tej zgodności następuje w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa w trakcie stosownego postępowania.

Działki nr 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13 wchodziły w skład kompleksu działek zabudowanych budynkami użytkowymi zabudowanymi na przełomie wieków, parę lat później rozbudowanymi dla potrzeb Straży Pożarnej Miasta Podgórze włączonych następnie w skład Krakowa. W latach powojennych budynki zostały przebudowane i rozbudowane na potrzeby prowadzenia różnorodnej działalności magazynowej i produkcyjnej.

Budynek Nr 42 C posadowiony na działce nr 409/6 posiada powierzchnię użytkową 93,76 m², budynek nr 42 F posadowiony na działce nr 409/10 posiada powierzchnię użytkową 62,72 m², budynki Nr 42 G, H posadowione na działce nr 409/13 posiadają powierzchnię użytkową łączną 122,25 m², budynek nr 42 I posadowiony jest na działce nr 409/12, powierzchnia użytkowa wynosi 55,34 m². Opisane budynki są dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone, murowane z cegły. Elementy wykończeniowe są w bardzo złym stanie technicznym, wykazują wysoki stopień zużycia technicznego np. stolarki okiennej i drzwiowej, tynków wewnętrznych (widoczne murszejące i odpadające tynki), bardzo duże zawilgocenie ścian. Elementy konstrukcyjne są w przeciętym oraz pogorszonym stanie technicznym. Budynki składają się z pomieszczeń garażowo /warsztatowych na parterze oraz pomieszczeń usługowo/ strychowych na piętrze, o niepełnej wysokości. Komunikacja pionowa odbywa się poprzez dostawianą drabinę i zewnętrzny otwór okienny (brak klatek schodowych). Budynek nr 42 B posadowiony na działce nr 409/7, jest trzykondygnacyjny. Składa się z pomieszczeń warsztatowo/ garażowych i usługowych z zapleczem socjalno – sanitarnym na parterze, pomieszczeń usługowo biurowych z zapleczem sanitarno – socjalnym na piętrze oraz pomieszczeń usługowo biurowych i strychu na poddaszu. Komunikacja pionowa odbywa się przy pomocy jednej klatki schodowej. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 276,15. Stan techniczny budynku – jak pozostałych budynków wyżej opisanych jest zły. Działka nr 409/9 jest niezabudowana, utwardzona kruszywem bez nawierzchni. Stanowi dojście/ dojazd do wyżej wymienionych nieruchomości oraz do działek nr 409/4, 409/5, 409/8 sprzedanych przez Gminę Miejską Kraków w latach 1989 – 2006, będących własnością osób fizycznych i jest zagospodarowana jako podwórko za budynkiem przy ul. Zamojskiego nr 40.

Jak wynika z opinii Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie opisane wyżej nieruchomości nie są wpisane do rejestru zabytków oraz nie figurują w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Budynki posiadają bardzo znikome walory, były wielokrotnie modernizowane. Ich forma nie posiada żadnych materialnych cech, odzwierciedlających pierwotną funkcję. W piśmie z dnia 28.05.2015 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków nie zgłosił uwag do ewentualnej rozbiórki garaży na działkach nr 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13. Ewentualne nowe zagospodarowanie nieruchomości będzie

podlegało uzgodnieniu wyłącznie pod względem formy zewnętrznej oraz zastosowanych materiałów. Zabudowa powinna nawiązywać do zabudowy oficynowej (symetryczna kompozycja elewacji, tradycyjne podziały, wielkość i kształt okien) z zachowaniem podwórka wewnętrznego (np. w wypadku dopełnienia pierzei ul. Zamoyskiego przez zabudowę części frontowej działek 409/9 i 406).

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega sieć gazowa. Ponadto przez działkę nr 409/9 przebiegają sieci elektroenergetyczne, wodne, kanalizacyjne, gazowa.

Zgodnie z opiniami Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 12.07.2019 r oraz 30.10.2020 r. obsługa komunikacyjna nieruchomości dla obecnego zagospodarowania nieruchomości powinna być realizowana poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Jana Zamoyskiego pozostającej w zarządzie i utrzymaniu Zarządu Dróg Miasta Krakowa, którego parametry zapewniają realizację prawidłowej obsługi komunikacyjnej zbywanych nieruchomości.

Równocześnie, z uwagi na fakt, iż poprzez działkę nr 409/9 w obr. 12 jedn. ewid. Podgórze będzie realizowany dojazd/dojście do zbywanych nieruchomości oraz ewentualnie do nieruchomości przyległych stanowiących własność osób fizycznych dopuszcza się aby obsługa komunikacyjna tych nieruchomości dla aktualnego oraz docelowego zagospodarowania wynikającego z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Kalwaryjska” odbywała się wyłącznie po działce nr 409/9 z uwzględnieniem istniejących parametrów przedmiotowej działki.

Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki sąsiedniej nr 564 istnieje możliwość zaprojektowania nowego zjazdu z drogi publicznej - ul. Jana Zamoyskiego.

Każda zmiana zagospodarowania przedmiotowych działek zgodna z parametrami docelowego zagospodarowania terenu jakie przewiduje obowiązujący w opiniowanym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Miasta Krakowa sposobu obsługi komunikacyjnej terenu. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej wyznaczone zostaną na etapie wydawania przez ZDMK uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o *drogach publicznych* (Dz. U. 2020, poz. 470 ze zm.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na w/w działkach.

Stosownie do art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o *drogach publicznych* (Dz. U. 2020 r. poz. 470 – ze zm.) budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia zarządcy drogi. Złożenie wniosku o zezwolenie na lokalizację lub przebudowę zjazdu z drogi publicznej dla istniejącego zagospodarowania nieruchomości odbywa się w oparciu o procedurę ZDMK-9, natomiast zezwolenia na czasowe zajęcie pasa drogowego zgodnie procedurą ZDMK-24. Parametry zjazdu należy projektować zgodnie z Rozporządzeniem 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. 2016 poz. 124 ze zm.).

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Sprawa zagospodarowania nieruchomości była przedstawiona na posiedzeniu *Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac*

remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy (powołanego zarządzeniem Nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26.10.2012 r – z późn. zm.) w dniu 23.04.2015 r. 21.03.2019 r. oraz 26.09.2019 r. Zespół zaopiniował pozytywnie zbycie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego działek nr 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13 wraz z udziałem w działce nr 409/9.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości:

- oznaczonej nr działki 409/6 na kwotę 62 581,00 zł, tj. 962,79 zł/m²
- oznaczonej nr działki 409/7 na kwotę 155 972,00 zł, tj. 962,79 zł/m²
- oznaczonej nr działki 409/9 na kwotę 822 706,00 zł tj. 1256,04 zł/m²
- oznaczonej nr działki 409/10 na kwotę 39 474,00 zł, tj. 962,79 zł/m²
- oznaczonej nr działki 409/12 na kwotę 36 586,00 zł, tj. 962,79 zł/m²
- oznaczonej nr działki 409/13 na kwotę 79 912,00 zł tj. 962,79 zł/m²

Sprzedaż nieruchomości oznaczonych nr działek 409/6, 409/7, 409/10, 409/12, 409/13 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. z 2020, poz. 106 – z późn. zm.). Sprzedaż działki nr 409/9 podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Ceny wywoławcze nieruchomości będą wynosiły nie mniej niż ich 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 (z późn. zm.) 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 przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zły stan techniczny budynków użytkowych, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.