PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.390.2024 Kraków, 23 sierpnia 2024 r.

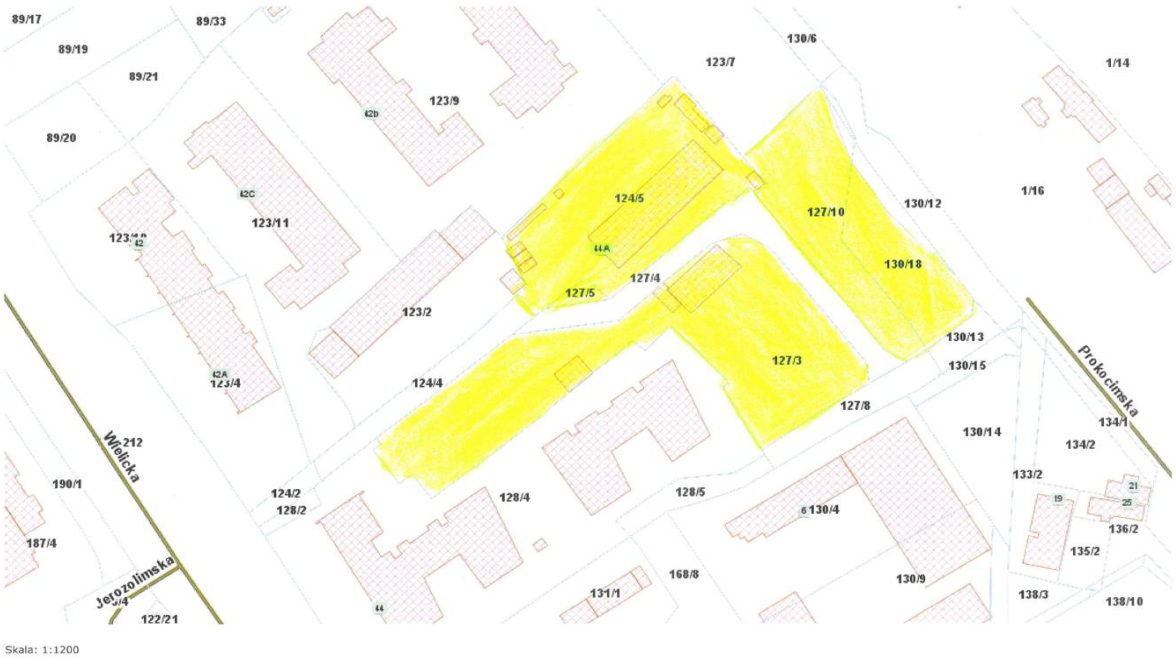
Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie działań Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do nieruchomości gminnych położonych przy ul. Prokocimskiej, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 16 sierpnia 2024 r., uprzejmie informuję.

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, 127/10 o powierzchni 0,1382 ha, 130/18 o powierzchni 0,0859 ha, 127/5 o powierzchni 0,0069 ha oraz udziału wynoszącego 766/1000 części nieruchomości oznaczonej nr działki 124/5 o powierzchni 0,2517 ha.

Ad 1.

Poniżej przedstawiam mapę ewidencyjną przedstawiającą położenie wymienionych wyżej nieruchomości.



Ad 2.

Analiza możliwości wprowadzenia zabudowy na działkach oznaczonych nr 124/5, 127/3, 127/10, 127/5, 130/18 obr. 29 jedn. ewid. Podgórze, zlokalizowanych w rejonie ul. Wielickiej i ul. Prokocimskiej była analizowana przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie w związku z wystąpieniem Wydziału Mieszkalnictwa.

Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej od ul. Wielickiej za pośrednictwem działek nr: 124/2 i 124/4 (w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa) oraz od strony ul. Prokocimskiej za pośrednictwem działki nr 130/13 (w zarządzie ZDMK) i części działki nr 127/8 (w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że omawiane nieruchomości znajdują się na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Wschód". Na tym terenie występują głównie dwa przeznaczenia: MWU.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz U.3 - Tereny zabudowy usługowej o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę usługową.



W związku ze zróżnicowanym przeznaczeniem rozpatrywanego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ustalonym w planie układem drogowym, dokonano analizy możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w rozbiciu na poszczególne funkcje.

Dla działek nr 127/5 i 124/5 obr. 29 jedn. ewid. Podgórze, przeznaczonych w planie miejscowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - MWU.1, szacowana powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego przy kompleksowym uwzględnieniu wskaźników planu to około 620 m^2, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie około 2600 m^2 całkowitej powierzchni użytkowej. Na potrzeby szacowania przyjęto mieszkania o powierzchni około 42 m^2, co daje łącznie około 62 mieszkań w całym obiekcie. Taka liczba mieszkań wyznacza zapotrzebowanie na około 75 miejsc postojowych, co z kolei wymusza budowę dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Poziom jednokondygnacyjnego garażu podziemnego jest możliwy przy zmniejszeniu powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego do około 530 m^2 i całkowitej powierzchni użytkowej około 2235 m^2, co przekłada się na realizację około 53 mieszkań.

Dla działki nr 127/3 obr. 29 jedn. ewid. Podgórze, przeznaczonej w planie pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - MWU.1 ustalono, że na tym terenie mogą powstać dwa budynki o maksymalnej wysokości 22 m, co przekłada się na 6 kondygnacji, a szacowana powierzchnia zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi wynosi łącznie około 900 m^2, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie około 3780 m^2 całkowitej powierzchni użytkowej. Na potrzeby szacowania przyjęto mieszkania o powierzchni około 39 m^2, co daje łącznie liczbę około 96 mieszkań. Taka liczba mieszkań wyznacza zapotrzebowanie na około 115 miejsc postojowych, co z kolei wymusza budowę garaży/stanowisk postojowych podziemnych.

Dla działek nr 127/3 i 130/18 obr. 29 jedn. ewid. Podgórze, przeznaczonych w planie pod tereny zabudowy usługowej - U.3; szacowana powierzchnia zabudowy terenu budynkami usługowymi wynosi łącznie około 540 m^2, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie około 2268 m^2 całkowitej powierzchni użytkowej (przewiduje się, że powierzchnia użytkowa 1 kondygnacji to około 378 m^2). Dopuszczona jest zabudowa budynkiem do 6 kondygnacji o funkcji usługowej z możliwością wprowadzenia na parterze i I piętrze np. przedszkola, brak natomiast możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej.

Ad 3.

W toku publicznej debaty poruszona została przez Radnych Miasta Krakowa oraz przedstawicieli Rady Dzielnicy XIII Podgórze kwestia przeznaczenia tego terenu pod komunalne budownictwo mieszkaniowe, zieleń oraz pod realizację przedszkola.

W ramach prac Zespołu Zadaniowego ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków powołanego zarządzeniem nr 1891/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r. teren ten został uznany za przydatny na cele realizacji inwestycji w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM).

Wydział Mieszkalnictwa wstępnie zarezerwował teren przy ul. Wielickiej na cele realizacji budownictwa w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) oraz podjął działania mające na celu wykup lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Wielickiej 44A. Gmina Miejska Kraków jest współwłaścicielem udziału wynoszącego 766/1000 części nieruchomości oznaczonej nr dz. 124/5. Właścicielem pozostałego udziału 234/1000 części jest osoba fizyczna. Współwłaściciel nieruchomości nie jest zainteresowany sprzedażą udziału w nieruchomości – lokalu stanowiącego odrębną własność, po cenie określonej w operacie szacunkowym.

W III kwartale 2023 r. prowadzone były prace związane z analizą możliwości zbycia tego terenu w ramach programu „lokal za grunt". Z opinii prawnej wynika, że ze względu na istniejący stan współwłasności działki nr 124/5, przedmiotowa nieruchomość nie wchodzi do gminnego zasobu nieruchomości. Z tego względu nie ma prawnych możliwości zbycia udziału w tej nieruchomości w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego z rozliczeniem w cenie zbywanej nieruchomości ceny lokali przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie w związku z nabyciem nieruchomości, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt"* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1525 z późn. zm.). Przedmiotem przetargu, o jakim mowa w ustawie *o zbywaniu nieruchomości rozliczeniem „lokal za grunt"* mogą być zarówno nieruchomości zabudowane, jak i niezabudowane, muszą jednak wchodzić w skład zasobu gminy lub powiatu, a co za tym idzie stanowić wyłączną własność tych podmiotów.

Ad 4.

Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie realizuje zadania dotyczące tylko działek gminnych i nie ma możliwości realizacji inwestycji, w sytuacji gdy Gmina Miejska Kraków nie

posiada prawa do dysponowania terenem na cele budowlane. Nie ma zatem możliwości określenia liczby planowanych mieszkań na nieruchomości oznaczonej nr działki nr 124/5.

Ad 5.

Pismem z 14 marca 2024 r. KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z o.o. wystąpiła do Gminy Miejskiej Kraków o przekazanie aportem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 127/3 obr. 29 Podgórze. Wniesienie aportem do spółki przedmiotowej nieruchomości umożliwi KZN SIM Ziemia Krakowska Spółce z o.o. realizację inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne o ograniczonym czynszu. Inwestycja mieszkaniowa po jej zrealizowaniu będzie eksploatowana na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 527 z późn. zm.).

Dalsze decyzje dotyczące zagospodarowania nieruchomości przy ul. Prokocimskiej będą podejmowane w ramach prac Zespołu Zadaniowego ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa