

ZARZĄDZENIE Nr 1106/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie u zbiegu ul. Truskawkowej i ul. Powojowej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572), art. 37 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), § 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. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomość gruntową, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 224/5 o powierzchni 0,0948 ha, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00643691/4, położoną w obrębie NH-39, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, u zbiegu ul. Truskawkowej z ul. Powojową - zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia i będącym jego integralną częścią.

2. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 28 lutego 2019 r. nr AU-2/6730.2/250/2019 nieruchomość, z podziału której utworzona została działka nr 224/5 może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym z garażem.

§ 2. 1. Wykaz, o którym mowa w § 1 ust. 1, podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 na okres 21 dni oraz zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

2. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.

3. Po upływie sześciu tygodni od dnia wywieszenia wykazu postanawia się ogłosić przetarg ustny nieograniczony.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

załącznik
do zarządzenia nr 1106/2023
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

WYKAZ
nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu ustnego
nieograniczonego

Nr działki	Pow. w ha	Obręb	KW	Położenie nieruchomości	Przeznaczenie i opis nieruchomości	Cena wywoławcza nieruchomości
224/5	0,0948	NH-39 jedn. ewid. Nowa Huta	KR1P/00643691/4	u zbiegu ulic Truskawkowej i Powojowej	Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomości 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 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienioną uchwałą nr CXIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., przedmiotowy teren znajduje się w jednostce strukturalnej nr 59 w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały nr CXII/1700/14 Rady Miasta	172 000,00 zł brutto w tym 23% podatku VAT

				<p>Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. przewidziano następujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funkcja podstawowa - zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).• Funkcja dopuszczalna - usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. <p>Jak wynika z kierunków zmian w strukturze przestrzennej do tej jednostki powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi min. 70%, powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi min. 50%, wysokość zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi do 9 m, udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi do 20%.</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków w dniu 28 lutego 2019 r. wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/250/2019, zgodnie z którą nieruchomość oznaczona nr działki 224/3 (z której powstała działka nr 224/5) może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym z garażem. Decyzja jest ostateczna.</p> <p>Z decyzją powyższą można się zapoznać w Wydziale Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29, pok. 413. Na podstawie art. 63 ust. 5 wymienionej wyżej ustawy, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może zostać przeniesiona na rzecz nabywcy nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że przyjmie wszystkie warunki w niej zawarte.</p> <p>Zgodnie z ustalonymi w ww. decyzji warunkami zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono od 13% do 17%, udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji ustalono na poziomie nie mniejszym niż 70%, nowa linia zabudowy została ustalona w odległości 6 m od granicy z działką nr 224/1 obr. 39 Nowa Huta. Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od ul. Powojowej ustala się na poziomie 12,5 m z tolerancją do 20%. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: wysokość głównej kalenicy dachu ustala się na poziomie 9 m z tolerancją +/- 0,5 m. Jednocześnie maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć rzędnej 205 m n.p.m.</p> <p>Pod względem ochrony zieleni należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>terenie planowanej inwestycji. Na czas budowy należy odpowiednio zabezpieczyć rosnące tam drzewa i krzewy. Wszelkie prace ręczne oraz mechaniczne należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom. Działka nr 224/5 znajduje się na terenie o wysokim walorze przyrodniczym. Nawet pojedyncze drzewa/krzewy mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony siedlisk chronionych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt bezpośrednio na ww. działkach może dostarczyć jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu. Wobec powyższego w przypadku stwierdzenia na przedmiotowych nieruchomościach gatunków chronionych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2380). W przypadku konieczności naruszenia zakazów w stosunku do gatunków objętych ochroną należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie w celu uzyskania zgody na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniu dotyczącym ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie siedlisk chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).</p> <p>Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor może wystąpić do Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>kątem ochrony zieleni, jeżeli uzyskanie tego dokumentu jest niezbędne do decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>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 odpowiada uprawniona osoba sporządzająca projekt. Sprawdzenie tej zgodności następuje w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa w trakcie stosownego postępowania.</p> <p>Opisana wyżej nieruchomość jest niezabudowana, posiada kształt wielokąta foremnego. Porośnięta jest trawą oraz pojedynczymi drzewami i krzewami w północno - zachodniej części działki.</p> <p>Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.</p> <p>Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miasta Krakowa obsługę komunikacyjną planowanej nieruchomości, należy kształtować od drogi publicznej jaką jest ulica Powojowa (droga gminna) poprzez projektowany zjazd prowadzący do terenu inwestycji, którego ostateczna lokalizacja zostanie określona na etapie decyzji na lokalizację. Na potrzeby budowy zjazdu należy uzyskać w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa zezwolenie w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych - procedura ZDMK-9 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.).</p> <p>Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej zawarte w decyzji Nr AU-2/6730.2/250.2019 Prezydenta Miasta Krakowa</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>z dnia 28 lutego 2019 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem zachowują aktualność.</p> <p>Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej, dla innego niż wymienionego wyżej, zamierzenia inwestycyjnego planowanego na działce nr 224/5, zostaną określone na etapie wydawania opinii w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.</p> <p>Według informacji z dnia 22.12.2022 r. przekazanych przez Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego (art. 171 ust. 8 ustawy Prawo wodne tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) działka nr 224/5 znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi stuletniej (Q1%) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie może wystąpić do rzędnej około 196,80 m n.p.m. W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej (Q0,2%) oraz przerwania obwałowań poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 198,10 m n.p.m. Na przedmiotowym terenie występują również zagrożenie powodzią w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzących. W scenariuszu uszkodzeń zapory zbiornika Goczałkowice (dla fali kontrolnej o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q_{0,05\%}$), jak również w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna $Q_{0,02\%}$) rzędna zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do około 198,5 m n.p.m. Z uwagi na usytuowanie działek w bliskim sąsiedztwie rzeki nie można również wykluczyć</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>podtopień występujących po gwałtowniejszych opadach deszczu, na skutek spływu wód z terenów wyżej położonych.</p> <p>W związku z powyższym Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego nie rekomenduje lokalizowania na tym obszarze zabudowy, przy czym nie istnieją regulacje prawne, określające w sposób jednoznaczny ograniczenia dla możliwości lokalizacji zabudowy na przedmiotowym obszarze w związku z zagrożeniem powodziowym.</p> <p>Przy miejscowej awarii obwałowań w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki (w najbardziej niekorzystnym przypadku), rzędna wody 100-letniej (Q19ć) może wynieść do około 198 m n.p.m. Powyższe fakty inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczając realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.</p> <p>W przypadku podjęcia decyzji o zabudowie niniejszej działki zalecana jest:</p> <ul style="list-style-type: none">• realizacja obiektów bez podpiwniczenia, zastosowanie środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje,• maksymalne wyniesienie parteru obiektów oraz zastosowanie w obiektach materiałów budowlanych odpornych na działanie wody do poziomu min. 0,3 m ponad zwierciadło wody 100-letniej w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowań,• zastosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,• nie stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków	
--	--	--	--	---	--

				<p>Ponadto zgodnie z uzgodnieniami zawartymi w decyzji nr AU-2/6730.2/250/2019 o ustaleniu warunków zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 planowanej inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi i sprzętu• w przypadku podwyższonych stanów na Wiśle należy śledzić komunikaty w mediach oraz utrzymywać kontakt z jednostką Klimat-Energia-Gospodarka-Wodna a także z Centrum Zarządzania Kryzysowego Miasta Krakwa, którego ostrzeżeń i zaleceń należy przestrzegać. <p>W dziale III księgi wieczystej KR1P/00643691/4 ujawniona są poniższe wpisy:</p> <ul style="list-style-type: none">• „służebność drogi koniecznej pasem o szerokości 4m biegnącym przez działkę nr 224, obj.kw KR1P/00208810/4 o pow. 100 m², oznaczoną w projekcie wraz z mapą sporządzonymi przez biegłego Marka Franczyka w dniu 15 maja 2014 r. (l.ks.rob. 204/s/2014) a stanowiącym załącznik do niniejszego postanowienia (wariant a) - na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej w Krakowie, obr 39, stanowiącej działkę nr 223 o pow. 0,2685ha obj. KW KR1P/00437390/7”	
--	--	--	--	--	--

				<ul style="list-style-type: none">• „nieograniczona w czasie odpłatna (jednorazowo) służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Krakowie, Gmina Kraków m., powiat m. Kraków, województwo małopolskie, obręb 39, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 224/4 obszaru 0,0247 ha, nr 224/5 obszaru 0,0948 ha, nr 224/6 obszaru 0,0354 ha, objętych nowo założoną księgą wieczystą, polegającej na korzystaniu pasem o szerokości 1,00 m (licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron), przy czym z działki nr 224/4 w obszarze o pow. 22,16 m² z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację sieci wodociągowej fi 110 mm, z działki nr 224/5 w obszarze o pow. 63,30 m² z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację sieci wodociągowej 110 mm, z działki nr 224/6 w obszarze o łącznej powierzchni 55,81 m² z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację sieci wodociągowej fi 110 mm oraz budowę i eksploatację przyłącza wodociągowego fi 40 mm, a także remonty powyższej infrastruktury, jej naprawy, konserwację, usuwanie awarii oraz przebudowę w pasie ustanowionej służebności w granicach wskazanych na mapie ewidencyjnej, stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia nr 1654/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 czerwca 2021 roku, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego aktu, przy pozostawieniu pasa służebności jako obszaru wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień, na rzecz Spółki pod Firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna.” <p>Służebność drogi koniecznej obciążająca działkę nr 224 (poprzednie oznaczenie) uprawnia do jej wykonywania po terenie działki nr 224/5 pasem szerokości 1m wzdłuż całej jej granicy z działką sąsiednią nr 224/4. Pozostałe 3 m szlaku wykonywane</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>są poza działką nr 224/5. Dział IV KW KR1P/00643691/4 wolny od wpisów.</p> <p>Przez działkę nr 224/5 przebiega: podziemny gazociąg średniego ciśnienia dn63 (zachodnia część działki) oraz dn40 (południowa oraz południowo-wschodnia część działki), napowietrzna linia niskiego napięcia 0,4 kV (zachodnia część działki) wraz ze stanowiskiem słupowym, infrastruktura teletechniczna w postaci napowietrznej linii teletechnicznej ze stanowiskiem słupowym (południowa oraz południowo-wschodnia część działki). Wzdłuż południowo wschodniej części działki nr 224/5 przebiega również podziemny rurociąg prowizoryczny DN 30 mm poprzez, który doprowadzana jest woda do sąsiednich zabudowań. Dodatkowo na przedmiotowej działce wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy przebiega podziemna sieć wodociągowa DN 110 mm (wpis w dziale III KW KR1P/00643691/4 zacytowano powyżej). Przy zagospodarowaniu przedmiotowej działki należy uwzględnić strefę kontrolowaną dla istniejących sieci. Graficzny przebieg ww. sieci przez działkę nr 224/5 można zobaczyć na stronie internetowej https://msip.um.krakow.pl/kompozycje zakładka <i>lista warstw</i>.</p> <p>W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.</p>	
--	--	--	--	--	--

1. Osoby, którym stosownie do zapisu art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, mogą złożyć wniosek o jej nabycie w Wydziale Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29 w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia niniejszego wykazu.
2. Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23 %.
3. Cena nieruchomości ustalona w wyniku przetargu winna być zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

4. Nabywca nieruchomości ustalony w wyniku przetargu zostanie zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
5. Ogłoszenie o przetargu zostanie wywieszane w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa (m.in. przy Plac Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29) oraz zamieszczone w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa www.bip.krakow.pl zakładka *Ogłoszenia i Komunikaty/Przetargi Na Nieruchomości*. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.