

**ZARZĄDZENIE NR 1771/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 26 czerwca 2023r.**

**w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Fredry**

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, poz. 1113), § 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 82/91, o powierzchni 0,1066 ha, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00259881/4, położoną w obrębie P-47, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Fredry - 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. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków wydane zostały decyzje o ustaleniu warunków zabudowy: nr AU-2/6730.2/709/2020 z dnia 7.12.2020 r., zgodnie z którą nieruchomość może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w wolnostojącym z garażem oraz nr AU-2/6730.2/779/2021 z dnia 16.11.2021 r., zgodnie z którą nieruchomość może zostać zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z garażami w zabudowie bliźniaczej.

§ 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  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia

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

<b>Nr działki</b>	<b>Pow. w ha</b>	<b>Obręb</b>	<b>KW</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Przeznaczenie i opis nieruchomości</b>	<b>Cena wywoławcza nieruchomości</b>
82/91	0.1066	P-47 jedm. ewid. Podgórze	KR1P/00259881/4	ul. Fredry	<p>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 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienioną uchwałą nr XCIII/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 15, w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Jak wynika z kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla tej jednostki:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zabudowa wielorodzinna powinna być kształtowana w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej.</li><li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w rejonie ul. Fredry i w terenach położonych</li></ul>	<b>800 000,00 zł</b>

				<p>w strefie kształtowania systemu przyrodniczego wynosi min. 50 %.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w rejonie ul. Fredry i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego wynosi min. 50 %.</li><li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wynosi do 20 m.</li><li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wynosi do 30%.</li></ul> <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, poz. 503 ze zm.) w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków zostały wydane dwie decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• decyzja nr AU-2/6730.2/709/2020 z dnia 7.12.2020 r., zgodnie z którą nieruchomość oznaczona jako działka nr 82/91 może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym z garażem. Zgodnie z ustalonymi w ww. decyzji warunkami zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (dz. nr 82/91 o powierzchni 1066 m<sup>2</sup>) ustalony został w wysokości od 13 % do 24 %. Szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi wewnętrznej działki nr 82/51) ustalona została na poziomie od 14 m do 28 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku</li></ul>	
--	--	--	--	--	--

				<p>wyznaczono na wysokości: do poziomu kalenicy od 11 m do 13 m oraz do poziomu okapu od 7 m do 9 m, mierzone od poziomu terenu istniejącego. Przedmiotowy teren kształtuje się na poziomie od ok. 239,54 m n.p.m. (część NW) do ok. 241,24 m n.p.m. (część NE).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• decyzja Nr AU-2/6730.2/779/2021 z dnia 16.11.2021 r., zgodnie z którą nieruchomość oznaczona jako działka nr 82/91 może zostać zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z garażami w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z ustalonymi w ww. decyzji warunkami zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (dz. nr 82/91 o powierzchni 1066 m<sup>2</sup>) ustalony został w wysokości od 24 % do 26,5 %. Szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi wewnętrznej działki nr 82/51) ustalona została na poziomie od 28 m +/- 2 m (tj. od 26 m do 30 m). Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wyznaczono na wysokości: do poziomu kalenicy od 11 m do 13 m oraz do poziomu okapu od 7 m do 9 m, mierzone od poziomu terenu istniejącego. Przedmiotowy teren kształtuje się na poziomie od ok. 239,54 m n.p.m. (część NW) do ok. 241,24 m n.p.m. (część NE).</li></ul> <p>Ponadto obydwie ww. decyzje przewidują następujące warunki zagospodarowania: udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji kubaturowej ustalony został na poziomie nie mniej niż 50 %. Linia zabudowy została wyznaczona następująco: od strony ul. Fredry jako przedłużenie linii zabudowy budynku 12e zlokalizowanego na działce nr 265/4 – tj. w odległości 8 m do granicy z działką nr 431/3 (ul. Fredry stanowi drogę publiczną powiatową) a od strony drogi wewnętrznej prowadzonej na działce nr 82/51 w odległości 6 m od granicy z działką nr 82/51. Ze</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>względu na kompozycję istniejącej w tym obszarze zabudowy, linie zabudowy winny mieć charakter nieprzekraczanych a nie obowiązujących. Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektu będą przepisy obowiązujące w dacie sporządzania i zatwierdzania projektu budowlanego, w tym przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej.</p> <p>Wyżej wymienione decyzje są ostateczne. Na podstawie art. 63 ust. 5 wymienionej wyżej ustawy, decyzje o ustaleniu warunków zabudowy mogą zostać przeniesione na rzecz nabywcy nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że przyjmie wszystkie warunki w nich zawarte.</p> <p>Przedmiotowa działka posiada kształt wielokąta foremnego. Porośnięta jest drzewami oraz krzewami. Na jej terenie znajdują się pozostałości po dawnej zabudowie (wylewka oraz fundamenty). Ponadto od strony północnej oraz zachodniej otoczona jest skarpami.</p> <p>Z uwagi na obecność na przedmiotowym terenie drzew i krzewów występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. W przypadku stwierdzenia występowania w obrębie drzew i krzewów gniazd lub siedlisk 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 odstąpienie od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt w tym zgody na zniszczenie siedlisk chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>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.) Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu. Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji, odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy (wszelkie prace wykonywać w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom). W przypadku gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości – wniosek o wydanie zezwolenia należy złożyć do Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa lub w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego. W przypadku nieuzyskania ww. zezwoleń decyzja ustalająca warunki zabudowy może nie mieć kontynuacji w pozwoleniu na budowę.</p> <p>Ponadto zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.). Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie z art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).</p> <p>W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Fredry, planowany przez inwestora obiekt</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>winien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach aktualnego terenu górniczego „Łagiewniki” utworzonego dla eksploatacji złoża wód leczniczych. Działając w oparciu o art. 19 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zwrócono się do Marszałka Województwa Małopolskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Marszałek Województwa Małopolskiego w piśmie z dnia 23.01.2023 r. nie stwierdził przeciwskażeń do sprzedaży przedmiotowej działki, przy jednoczesnym dopuszczalnym zagospodarowaniu działki nr 82/91 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na podstawie w uzyskanych przez Gminę Miejską Kraków decyzji o warunkach zabudowy z dnia 7.12.2020 r. znak AU-2/6730.2/709/2020 oraz z dnia 16.11.2021 r. znak AU-2/6730.2/779/2021.</p> <p>Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.</p> <p>Jak wynika z ustaleń zawartych w przedmiotowych decyzjach o warunkach zabudowy, obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna jaką jest ul. Aleksandra Fredry (droga kategorii powiatowej), poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 82/51 obręb 47 Podgórze (pozostającą w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa), a następnie projektowane zjazdy, których parametry i ostateczne miejsce lokalizacji zostaną określone w uzgodnionym przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa projekcie budowlanym. W tamt. Zarządzie należy również uzyskać zezwolenie na lokalizację zjazdu zgodnie z procedurą ZDMK-9. Zjazdy należy zaprojektować w oparciu</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>o zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1518). Obiekt budowlany należy lokalizować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Aleksandra Fredry zgodnie z art. 43 pkt. 1, 2 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).</p> <p>Zagospodarowanie przedmiotowej 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.</p> <p>W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz tereny zielone.</p> <p>Działy III oraz IV KW nr KR1P/00259881/4 wolne są od wpisów.</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, poz. 1113), 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 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 2022 r. poz. 931 ze zm.).
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 terminie i miejscu przetargu zostanie wywieszone 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](http://www.bip.krakow.pl) zakładka *Finanse i Mienie/Nieruchomości Miasta Krakowa/ Przetargi Na Nieruchomości*. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu.