

**ZARZĄDZENIE NR 795/2026**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 15 kwietnia 2026 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Prądnickiej**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Prądnickiej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

*Aleksander Miszański*

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości gruntowej, położonej w Krakowie przy ul. Prądnickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252), § 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. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych nr 17/1 oraz nr 17/2 o łącznej powierzchni 0,0546 ha, położonej w obrębie K-44, jednostka ewidencyjna Krowdrza przy ul. Prądnickiej w Krakowie, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub pod zabudowę jednorodziną, na rysunku planu oznaczonym symbolem MWn/MNi.3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

*Aleksander Miszański*

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 17/1 o powierzchni 0,0112 ha i nr 17/2 o powierzchni 0,0434 ha (łącna powierzchnia 0,0546 ha), położonej w obrębie K-44, jednostka ewidencyjna Krowodrza przy ul. Prądnickiej w Krakowie. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej pozostały udział wynoszący 1/2 części własności nieruchomości przysługuje zmarłej osobie fizycznej - Eleonorze Metzendorf.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z parceli budowlanej nr pb. 382 objętej lwh 14 Krowodrza cd KW 137, która stanowiła własność osób fizycznych. Skarb Państwa nabył udział we własności nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m. Krakowa Sygn. II Ns I 571/59 z dnia 15 kwietnia 1959 r., stwierdzającego zasiedzenie prawa własności w udziale wynoszącym 1/2 części. Gmina Miejska Kraków nabyła udział 1/2 części we własności nieruchomości oznaczonej nr 17 obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza (z której w wyniku podziału powstały działki nr 17/1 i nr 17/2), na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.II.7242/I/131/1035/91/Tj z dnia 5 listopada 1991 r. Działka nr 17 obr. 44 Krowodrza (z której utworzone zostały działki nr 17/1 i nr 17/2) powstała z działki nr 3/1 obr. 55 (mały), ta natomiast w wyniku podziału związanego z wywłaszczeniem m.in. działki nr 3/2 obr. 55 (mały), na cele budowy budynku mieszkalnego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni”, na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicy Kraków-Krowodrza nr GK-I-6221-2/78 z dnia 21 czerwca 1978 r.

Przedmiotowa nieruchomość nie była przedmiotem przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026r. poz. 399), wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żabiniec”, zatwierdzonego uchwałą nr CXXX/3608/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2024 r., zgodnie z którym położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej (symbol MWn/MNi.3) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub pod zabudowę jednorodziną. Jako przeznaczenie uzupełniające plan miejscowy ustala możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków wielorodzinnych, jednak nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego działka nr 17/1 w znacznej części od strony zachodniej znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, a na działce nr 17/2 znajduje się studnia głębinowa. Dodatkowo działki znajdują się w strefie wyłączenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Nieruchomość znajduje się poza strefą nadzoru archeologicznego i nie zidentyfikowano na jej terenie stanowisk archeologicznych.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan miejscowy ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%, wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,3, maksymalną wysokość zabudowy dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej: 9 m, maksymalną wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 14 m, zakaz lokalizacji nowych budynków jednorodzinnych, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy już istniejących.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy. 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 stosownym postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez właściwy organ architektoniczno-budowlany.

Zgodnie z opracowaniem „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków Aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły” - MGGP 2015 r. przedmiotowa działka znajduje się poza zasięgiem wód powodziowych.

Nieruchomość znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 450 – Dolina Rzeki Wisła (Kraków)”, zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12 stycznia 2016 r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ. Nieruchomość nie jest zlokalizowana w granicach jakiegokolwiek obszaru i terenu górniczego, nie znajduje się w obrębie żadnego osuwiska ani terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych ujętych w „Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których ruchy te występują” prowadzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa na podstawie art. 110 a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), opartym m.in. o „Mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla Miasta Krakowa”. Działki nie figurują w „Wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi”, sporządzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa w 2018 r. i jego późniejszych aktualizacjach na podstawie przepisów art. 101d wyżej powołanej ustawy.

Działki są porośnięte nieurządzoną roślinnością wysoką. Nawet pojedyncze drzewa i krzewy w mieście mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony siedlisk chronionych gatunków zwierząt, szczególnie ptaków, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt może dostarczyć jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu.

Działki są niezabudowane i stanowią w przybliżeniu płaski teren. Łącznie tworzą kompleks o kształcie zbliżonym do prostokąta o bokach około 17 m i 30 m. Nieruchomość jest ogrodzona siatką od wschodu, zachodu i północy, fragment północnej granicy przebiega przy ścianie budynku nr 125, zlokalizowanego na sąsiedniej działce oraz muru. Zgodnie z mapą zasadniczą część muru znajduje się na działce nr 17/2. Wznowienia granic działek nr 17/1 i nr 17/2 nie przeprowadzono. Nieruchomość od północy i południa sąsiaduje z działkami należącymi do osób fizycznych, od wschodu graniczy z terenami należącymi do Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni” oraz osób fizycznych, od zachodu z działką nr 705, stanowiącą drogę publiczną – ul. Prądnicką, będącą własnością Gminy Miejskiej Kraków.

Działka nr 705 stanowiąca drogę publiczną posiada duże pochylenie podłużne. Istniejąca skarpa, poprzez którą prowadzony jest ruch pieszy, nie ma możliwości zapewnienia normatywnych parametrów spocznika w obszarze pasa drogowego ul. Prądnickiej dla pojazdów oczekujących oraz zachowania odpowiednich warunków widoczności. Z uwagi na ukształtowanie terenu, ograniczoną widoczność, wewnętrzną stronę łuku drogi publicznej oraz obszar sterowania sygnalizacji, bezpośredni zjazd z ul. Prądnickiej jest niedopuszczalny w

oparcie o § 55 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518 ze zm.). Dodatkowo, w związku z obowiązującą organizacją ruchu zjazd byłby możliwy tylko i wyłącznie na relacje prawoskrętne. W związku z powyższym, według wskazań Zarządu Dróg Miasta Krakowa, dla istniejącego zagospodarowania terenu obsługę komunikacyjną należy kształtować od drogi publicznej tj. ul. Korczaka, poprzez działki nr 21/8 oraz nr 21/10 niepozostające w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu działek nr 17/1 i nr 17/2 możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego, natomiast istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, tj. chodniki, lokalizacja zjazdu, droga, szerokość jezdni i inne jej parametry, powinny zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną zamierzenia inwestycyjnego.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejących sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Po terenie działek przebiegają przewody elektroenergetyczne oraz kanalizacyjne znajdujące się w systemie ogólnospławnym.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, w dalszej odległości znajduje się Krakowski Szpital Specjalistyczny im. św. Jana Pawła II.

W dziale III księgi wieczystej, którą objęta jest przedmiotowa nieruchomość, widnieje wpis ostrzeżenia: „Na 1/2 części tej nieruchomości Eleonory Metzendorf zamężnej Gottlieb własnej: ostrzeżenie, celem zabezpieczenia aż do czasu prawomocnego zakończenia powództwa o uchylenie stwierdzenia praw do spadku i wydanie spadku wytoczonego w Sądzie Powiatowym dla Miasta Krakowa w Krakowie do I.C.303/58 przez Marię Nawratil przeciwko Eleonorze Gottliebowej”.

Prawdopodobny spadkobierca współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości nie wyraził zainteresowania wykupieniem udziału należącego do Gminy – dwukrotnie pozostawił pismo bez odpowiedzi.

Przeprowadzona została analiza możliwości wykorzystania nieruchomości na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków. Uzyskano opinie merytorycznych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich:

- **Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie** z dnia 3 marca 2025 r., z której wynika, że nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej w planie zagospodarowania przestrzennego, ani w opracowaniu pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017-2030”. Nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie;
- **Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury** z dnia 5 marca 2025 r., z której wynika, że na nieruchomości nie przewiduje się realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego;
- **Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie** z dnia 7 marca 2025 r. oraz Zarządu Infrastruktury Wodnej w Krakowie z dnia 18 marca 2025 r., z których wynika, że na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja;
- **Wydziału Strategii i Funduszy Europejskich** z dnia 4 marca 2025 r., który nie planuje realizacji inwestycji, jednak uznał za zasadne pozostawienie nieruchomości w zasobie na cele mieszkaniowe,
- **Wydziału Mieszkalnictwa** z dnia 25 kwietnia 2025 r., z której wynika, że z uwagi na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego nie ma możliwości wybudowania na niej wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Ponadto ww. nieruchomość posiada zbyt małą powierzchnię (0,0546 ha), która jest niewystarczająca dla spełnienia wszystkich wymogów i norm związanych z realizacją wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, w tym również w zakresie niezbędnej infrastruktury. W związku z powyższym, Wydział Mieszkalnictwa obecnie i w przyszłości nie widzi możliwości zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działki nr 17/1 i nr 17/2 dla potrzeb realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz na potrzeby świadczonej pomocy mieszkaniowej.

Ze względu na fakt, że Gmina Miejska Kraków nie jest wyłącznym właścicielem ww. nieruchomości, ograniczenia wynikające z przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania obsługi komunikacyjnej, jak również niewielką powierzchnią nieruchomości, nie występowało o opinie do Wydziału Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia, Wydziału Kultury, Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych, Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie ani Rady Dzielnicy III Prądnik Czerwony. Zagospodarowanie i zarządzanie nieruchomością na cele publiczne lub lokalne w wyżej opisanym stanie faktycznym i prawnym może być znacząco utrudnione i wymagałoby uzgodnień ze współwłaścicielem.

Z uwagi na fakt, że opisany wyżej udział we współwłasności nieruchomości jest zbędny dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jego sprzedaż. Rozważane jest zbycie udziału w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu. Zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

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. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) 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 m<sup>2</sup> oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza ustalona do przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa udziału we współwłasności nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość udziału we własności nieruchomości w wysokości 1/2 części zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 31 lipca 2025 r. wynosi 353 942,00 zł przy cenie jednostkowej 1296,49 zł/1m<sup>2</sup>. Sprzedaż udziału we własności nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT obecnie w stawce 23%.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta Krakowa w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowania urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.