

ZARZĄDZENIE NR 946/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 05 maja 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego

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, 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego

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, 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 43/1 o powierzchni 0,0870 ha, położonej w obrębie NH-9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Makuszyńskiego, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U.4 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii.

§ 2. Traci moc uchwała nr CXV/3099/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 43/1 o powierzchni 0,0870 ha, położonej w obrębie NH-9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy ul. Makuszyńskiego.

Opisana wyżej nieruchomość powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 43, która powstała z parceli katastralnej l. kat. 317/24 b. gm. kat. Krzesławice odłączonej z lwh 374 Krzesławice, której właścicielem była osoba fizyczna. Skarb Państwa nabył parcelę katastralną nr l.kat. 317/24 na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu nr L.AA.I/4/161/50 z dnia 7 listopada 1951 r. w trybie art. 23, 24 i 37 dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Rzeczypospolitej Polskiej nr 27 poz. 197 i Nr 55 poz. 458) na cele budowy Miasta Nowa Huta i Kombinat Nowa Huta. Gmina Miejska Kraków nabyła dz. nr 43 obr. 9 Nowa Huta na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 22 kwietnia 1999 r. nr GG.VI.7242/I/126/2253/99/ZL. Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel na jaki została wywłaszczona, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca może żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części. W dniu 20 czerwca 2005 r. złożony został wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w tej sprawie, Starosta Krakowski decyzją z dnia 13 września 2013 r. nr GN.III.BM.72211-239/05 orzekł o odmowie zwrotu nieruchomości, gdyż osoby które wniosek złożyły nie wykazały uprawnienia do występowania z takim roszczeniem, co w myśl art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi negatywną przesłankę do zwrotu nieruchomości. Decyzja powyższa została utrzymana w mocy decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 25 listopada 2014 r. nr WS-VI.7534.3.260.2013.PC. W związku z regulacją art. 136 ust. 7 wyżej powołanej ustawy, uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wygasło, gdyż od dnia, w którym orzeczenie o wywłaszczeniu stało się ostateczne upłynęło 20 lat.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXXVII/2423/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2022 r., zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.4, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu plan wyznacza: maksymalną wysokość zabudowy 16 m.; minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 20%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 0,9; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%. Na terenie tym obowiązuje zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej oraz zakaz lokalizacji garaży podziemnych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych parametrami i wskaźnikami. 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.

Nieruchomość jest niezabudowana, posiada kształt foremny zbliżony do prostokąta o wymiarach - długość ok. 61 m., szerokość ok.16 m. (granica południowa) i ok. 12 m. (granica północna). Na nieruchomości znajduje się zieleń wysoka, która może stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. W związku z tym, przy zagospodarowywaniu przedmiotowej działki mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią, inwestor winien zwrócić się do Wydziału Środowiska, Klimatu i Powietrza Urzędu Miasta Krakowa o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli z obowiązujących przepisów prawa wynika obowiązek uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew.

Na części działki znajdują się płyty betonowe, będące pozostałością podmurówek zlikwidowanych garaży blaszaków.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Na działce nr 43/1 zlokalizowane są dwie linie kablowe niskiego napięcia wykonane kablem ziemnym, które odpowiadają za zasilanie w energię okolicznych nieruchomości. Urządzenia te zostały wybudowane w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku i stanowią własność Spółki Tauron Dystrybucja S.A Oddział w Krakowie. Ponadto na działce znajduje się sieć wodociągowa Ø 100 mm, zakończona hydrantem będąca w eksploatacji Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Hydrant ten, przy modernizacji sieci wodociągowej przewidziany jest do likwidacji. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega przyłącz kanalizacji sanitarnej Ø 150 mm wraz ze studzienką, będący poza eksploatacją Wodociągów Miasta Krakowa. Zgodnie z art. 17 ust. 2 regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków „zagospodarowanie nieruchomości (...) należy planować w taki sposób, aby na trasie przebiegu sieci i przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zachowany został pas szerokości 1 metra z każdej strony urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, wolny od obiektów budowlanych i zadrzewień, niezbędny do prowadzenia przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne prac polegających w szczególności na utrzymaniu, eksploatacji, modernizacji, konserwacji, remontach, przebudowie, rozbudowie, usuwaniu awarii wymienionych urządzeń i przyłączy, będących w posiadaniu przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego oraz przyłączania nieruchomości”. Jak wynika z pisma Wodociągów Miasta Krakowa S.A. w planie wieloletnim rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie jest przewidziana modernizacja sieci wodociągowej w tym terenie.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od drogi publicznej - ul. Makuszyńskiego, po terenie nieruchomości oznaczonej nr działki 43/2, obręb NH-9 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, po której na rzecz każdego właściciela działki nr 43/1 zostanie ustanowiona odpłatna, nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu, w związku z warunkiem zastrzeżonym w decyzji podziałowej, na podstawie której wydzielona została działka nr 43/2.

Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego. Zakres rozbudowy/przebudowy przyległego układu drogowego uzależniony jest od szczegółowego programu planowanej inwestycji kubaturowej na przedmiotowej działce. Ocena ta zostanie dokonana w oparciu o parametry inwestycji wskazane we wniosku w sprawie zaopiniowania

koncepcji obsługi komunikacyjnej (ZDMK – 33) oraz wydania uzgodnienia zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych (ZDMK-31) a w szczególności charakterystykę inwestycji obejmującą m.in. program funkcjonalno – użytkowy, jak również określony przez inwestora sposób obsługi komunikacyjnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa usługowa oraz biurowo-magazynowa.

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 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. Uchwałą nr CXV/3099/23 z dnia 5 lipca 2023 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 3 kwietnia 2023 r. określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 809 735,00 zł netto. W wykonaniu tej uchwały Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 2141/2023 z dnia 31 lipca 2023 r. przeznaczył nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Przetarg został przeprowadzony w dniu 21 listopada 2023 r. Wadium wpłaciła jedna osoba, która ostatecznie nie zgłosiła się na przetarg. Wobec powyższego przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

W myśl art. 156 ust. 3 ww. ustawy operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym wyżej mowa, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy po przeprowadzeniu analizy zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, nie potwierdził aktualności operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 3 kwietnia 2023 r. z uwagi na stwierdzone istotne zmiany poziomu cen. Z uwagi na powyższe dalsze przetargi na sprzedaż nieruchomości nie były organizowane. W latach 2025 i 2026 ponownie przeprowadzona została analiza możliwości wykorzystania nieruchomości na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków. Uzyskano opinie merytorycznych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych:

- 1) **Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie** z dnia 19 stycznia 2026 r., z której wynika, że z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” pod tereny zabudowy usługowej, działka jest zbędna dla realizacji celów statutowych tej jednostki;
- 2) **Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie** z dnia 29 grudnia 2025 r., z której wynika, że nie planuje i nie widzi możliwości zagospodarowania wspomnianego terenu na cele związane z infrastrukturą sportową;
- 3) **Wydziału Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia UMK** z dnia 29 grudnia 2025 r., który nie planuje wykorzystania tej nieruchomości na cele publiczne;
- 4) **Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych UMK** z dnia 22 grudnia 2025 r., oraz **Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie** z dnia 19 grudnia 2025., z których wynika, że Gmina Miejska Kraków zaspakaja potrzeby oświatowe na tym terenie, nie jest możliwe zagospodarowanie nieruchomości na cele oświatowe z uwagi na małą powierzchnię działki;

- 5) **Wydziału Mieszkalnictwa UMK** z dnia 27 stycznia 2026 r., z której wynika, że z uwagi na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego nie ma możliwości wybudowania na niej wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Ponadto ww. nieruchomość posiada zbyt małą powierzchnię, która jest niewystarczająca dla spełnienia wszystkich wymogów i norm związanych z realizacją wielorodzinną inwestycją mieszkaniową, w tym również w zakresie niezbędnej infrastruktury;
- 6) **Wydziału Kultury UMK** z dnia 23 grudnia 2025 r., z której wynika, że nie zgłasza potrzeby przeznaczenia tej nieruchomości na realizację miejskiej infrastruktury kultury;
- 7) **Rada i Zarząd Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie** w piśmie z dnia 15 stycznia 2026 r. poinformowała, że nie widzi potrzeby rezerwowania nieruchomości na cele publiczne w chwili obecnej jak i w przyszłości.

Z uwagi na konfigurację działki, przebieg po jej terenie sieci uzbrojenia technicznego oraz położenie w sąsiedztwie zabudowy magazynowej, a także biorąc pod uwagę, iż jest ona zbędna do realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków rozważana jest jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ww. ustawy przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 cyt. ustawy, 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.

Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 3 października 2025 r. wynosi 459 691,00 zł. Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%. Jest to wartość niższa niż określona w operacie szacunkowym z dnia 3 kwietnia 2023 r. i wskazana Radzie Miasta Krakowa do wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w 2023 r. Z uwagi na powyższe uchwała nr CXV/3099/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Makuszyńskiego, traci moc.

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 funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.