

ZARZĄDZENIE NR 702/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 07 kwietnia 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. Wilczej

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

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

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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej jako działka nr 674/1 o powierzchni 0,0160 ha, położonej w obrębie K-41, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie przy ul. Wilczej, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.17 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

§ 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 nieruchomości oznaczonej jako działka nr 674/1 o powierzchni 0,0160 ha, położonej w obrębie 41, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie przy ul. Wilczej.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z działki nr 674 obr. 41 Krowodrza i odpowiada działce nr 69/4 obr. 93 mały Bronowice Wielkie, która powstała z części parceli katastralnej l.kat. 1150/1 b. gm. kat. Bronowice Wielkie obj. lwh 262 Bronowice Wielkie cd KW 10145 Bronowice Wielkie, która to stanowiła własność osoby fizycznej. Skarb Państwa nabył nieruchomość na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu Nr USW. Wł. IV-1/13/65 z dnia 30 marca 1965 r. wydanego na podstawie art. 1-5, art. 20-22, art. 30 i 31 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. Nr 17 z 1958 r. poz. 70 ze zm.) jako niezbędne pod budowę osiedla mieszkaniowego „Azory”, zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową Nr 103/60, wydaną przez b. Miejski Zarząd Architektoniczno-Budowlany PRN w m. Krakowie z dnia 31 października 1960 r. znak Z 1/Azory/2220/60. Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/105/225/92/Tj z dnia 12 marca 1992 r.

Działka nr 674/1 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 674 zatwierdzonego decyzją nr AB-02-2-2-74300-2-479/2000 z dnia 27 grudnia 2000 r. Podział został wykonany z uwagi na konieczność zwrotu wydzielonej działki nr 674/1 na rzecz poprzedniego właściciela. Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 30 stycznia 2001 r. W niniejszej decyzji nie został zawarty warunek ustanowienia służebności w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej w przypadku zbycia nieruchomości powstałej z podziału.

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 grudnia 2017 r. sygn. akt. I OSK 353/16 oddalił skargę kasacyjną na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 września 2015 r. sygn. akt II SA/Kr 811/15 w sprawie ze skargi spadkobiercy poprzedniego właściciela na decyzję Wojewody Małopolskiego z dnia 22 maja 2015 r. nr WS-VI.7534.3.82.2014.MK w przedmiocie odmowy zwrotu nieruchomości oznaczonej numerem działki 674/1 obr. 41 Krowodrza. Orzeczenie jest ostateczne i nie podlega zaskarżeniu.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego”, zatwierdzonego uchwałą nr XCI/2401/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2017 r., zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod budowę budynkami usługowymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.17. Przez północną część przedmiotowej działki zgodnie z rysunkiem ww. planu przebiega orientacyjna linia 10 m od terenów kolejowych. Dodatkowo działka znajduje się w obszarze rehabilitacji zabudowy blokowej osiedla Azory. Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego nieruchomość znajduje się poza strefą nadzoru archeologicznego i nie ma na niej zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 20%, wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 – 2,8 oraz maksymalną wysokość zabudowy 16 m.

W obszarze rehabilitacji zabudowy blokowej osiedla Azory plan ustala nakaz ochrony układu kompozycyjnego osiedla; nakaz dostosowania obiektów budowlanych do odpowiednich wymagań technicznych, funkcjonalnych i użytkowych poprzez sukcesywne remonty lub przebudowę; nakaz uporządkowania przestrzeni międzyblokowej poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury; nakaz uzupełnienia wyposażenia przestrzeni międzyblokowej w obiekty

małej architektury takie jak: ławki, kosze na śmieci oraz lampy oświetleniowe; dopuszcza się uzupełnienie wyposażenia przestrzeni międzyblokowej w urządzenia sportowe, np. siłownię na świeżym powietrzu, boiska; dopuszcza się rozbudowę ścieżek i ciągów pieszych, rowerowych i rolkowych.

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 ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Jak wynika z opracowania „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 jest niezabudowana, ma kształt wydłużonego trapezu prostokątnego o długości boków równoległych około 26 m i 35 m oraz szerokości wynoszącej ok 5,5 m. Działka stanowi płaski teren pokryty betonowymi płytami oraz jest ogrodzona murem wraz z sąsiadującą od wschodu działką nr 674/2, będącą własnością Gminy Miejskiej Kraków oddaną w użytkowanie wieczyste osobie prawnej. Od zachodu i północy działka graniczy z niezabudowaną działką stanowiącą własność osoby fizycznej.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są: plac manewrowy, infrastruktura kolejowa, zespoły garaży, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

Działka nr 674/1 obr. 41 jedn. ewid. Krowodrza nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Ulica Wilcza stanowi drogę publiczną o kategorii gminnej na odcinku od ulicy Radzikowskiego w kierunku północno-wschodnim na długości ok. 230 m. Warunki obsługi komunikacyjnej działki nr 674/1 możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego planowanego na działce.

Konfiguracja, niewielka powierzchnia, brak dostępu do drogi publicznej, usytuowanie działki nr 674/1 względem nieruchomości sąsiednich, istniejące urządzenia infrastruktury technicznej oraz obecny sposób zagospodarowania nieruchomości w tym rejonie w sposób istotny ograniczają możliwość jej samodzielnego zagospodarowania.

Po terenie nieruchomości w północnej jej części przebiega infrastruktura ciepłownicza w postaci rozdzielczej sieci cieplnej 2xDN125, komora ciepłownicza oraz sieć cieplna preizolowana 2xDN200. W bliskim sąsiedztwie przebiega sieć kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna, w dalszej odległości także sieci gazowa i wodociągowa. Przyłączenie do istniejących sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Na

nieruchomości ustanowiono służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. polegającą na korzystaniu w obszarze o powierzchni 23,30 m², z przeznaczeniem pod eksploatację sieci ciepłowniczej 2xDN 125 wraz z komorą ciepłowniczą 1NK12W5/16, a także konserwację, prace remontowo-modernizacyjne, usuwanie awarii powstałych na urządzeniach przesyłowych, z uwzględnieniem prawa do rozbudowy wyżej wymienionej infrastruktury ciepłowniczej. Zgodnie z pismem ww. Spółki z dnia 7 września 2021 r. podczas opracowywania projektu zagospodarowania terenu należy uwzględnić trasę istniejących sieci ciepłych wraz ze strefą ochronną wynoszącą 2,0 m dla rurociągów ciepłowniczych o średnicy do 2xDN 150 oraz 3,0 m dla rurociągów ciepłowniczych o średnicy od 2xDN 200 do 2xDN 500 od płaszcza osłonowego ciepłociągów wykonanych w technologii rur preizolowanych lub od zewnętrznego obrysu kanału betonowego ciepłociągów wykonanych w technologii tradycyjnej. Dla budynków odległości te mierzone są od obrysu ich części nadziemnej oraz podziemnej. Nad infrastrukturą ciepłowniczą i w bliskim jej sąsiedztwie nie należy wykonywać żadnych nasadzeń drzew lub krzewów ani lokalizować obiektów trwale związanych z podłożem lub nie dających się łatwo przenieść i zdemontować. Nawierzchnie utwardzone nad komorą, rurociągami oraz kanałami ciepłowniczymi należy przewidzieć z elementów pozwalających na szybkie przywrócenie terenu do stanu pierwotnego. Ww. Spółka zaleca, by unikać planowania parkingów, dróg dojazdowych oraz pożarowych, podjazdów do posesji czy zjazdów do garaży podziemnych nad infrastrukturą ciepłowniczą aby zminimalizować powierzchnię, która zostanie wyłączona z użytkowania w czasie prac konserwacyjno-remontowych lub awarii.

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 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” ani „Powiatowym programie zwiększania lesistości miasta Krakowa na lata 2018-2040”. Nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie,
- **Wydziału Kształtowania Środowiska (obecnie Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza)**, w której zbycie nieruchomości zostało pozytywnie zaopiniowane,
- **Zarządu Infrastruktury Wodnej w Krakowie**, z której wynika, że teren przedmiotowej działki znajduje się w systemie ogólnospławnym, a w sąsiedztwie brak jest kanalizacji opadowej i rowów,
- **Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu (obecnie Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury) oraz Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji (obecnie Wydziału Strategii i Funduszy Europejskich)**, z których wynika, że na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja ogólnomiejaska, dzielnicowa ani z zakresu planowanego układu drogowego.

Ze względu na niewielką powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej i znacznie ograniczone możliwości samodzielnego zagospodarowania nieruchomości, nie występowano o opinie do Wydziału Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia, Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych, Wydziału Mieszkalnictwa, Wydziału Kultury oraz Rady i Zarządu Dzielnicy IV Prądnik Biały.

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.

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.

Z uwagi na opisane wyżej ograniczenia rozważana jest sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

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 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 31 lipca 2025 r. wynosi 118 498,00 zł netto tj. 740,61zł/m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT obecnie w stawce 23%.

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