

ZARZĄDZENIE NR 1576/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27 lipca 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 34 B, położonej przy ul. Toruńskiej, w miejscowości Młyniec Pierwszy, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 34 B, położonej przy ul. Toruńskiej, w miejscowości Młyniec Pierwszy, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 34 B, położonej przy ul. Toruńskiej, w miejscowości Młyniec Pierwszy, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912), § 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 30/2 o powierzchni 0,2231 ha, położonej w obrębie 0014, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 34 B, położonej przy ul. Toruńskiej, w miejscowości Młyniec Pierwszy, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młyniec Pierwszy, uchwalonego przez Radę Gminy Lubicz uchwałą nr XLVII/548/06 z dnia 31 marca 2006 r., zgodnie z którym nieruchomość położona jest w znacznej części w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8 MN oraz w niewielkiej części w terenach wydzielonych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu 55 KX.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości oznaczonej nr działki 30/2 o powierzchni 0,2231 ha, położonej w obrębie 0014, w miejscowości Młyniec Pierwszy, powiat toruński, woj. kujawsko - pomorskie, na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, XII Wydział Cywilny z dnia 17 stycznia 2018 r. do sygn. akt XII Ns 840/16/P.

Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Toruńskiej nr 34 oraz garażem, wybudowanych na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę nr BNB.7351-113/99 wydanej przez Wójta Gminy Lubicz w dniu 11 sierpnia 1999 r.

Zgodnie z ww. decyzją powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 210,85 m², powierzchnia użytkowa 177,6 m², powierzchnia całkowita 288,7 m², kubatura 1 050 m³. Powierzchnia zabudowy garażu wynosi 22,7 m², powierzchnia użytkowa 18 m², powierzchnia całkowita 22,7 m², kubatura 69,3 m³.

Budynek mieszkalny jest wolnostojący, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wzniesiony w pierwszej dekadzie XXI w technologii tradycyjnej murowanej. Posiada dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty gontem bitumicznym.

W części podpiwniczonej budynku zlokalizowany jest garaż, pomieszczenie kotłowni oraz pomieszczenia gospodarcze. Budynek został zaprojektowany z instalacjami: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną oraz centralnego ogrzewania. Na chwilę obecną brak jest części elementów wyposażenia instalacyjnego, w szczególności brak źródła ciepła, grzejników, osprzętu elektrycznego oraz liczników. Z tego względu stan techniczny, kompletność i sprawność poszczególnych instalacji wymagają weryfikacji przed ewentualnym ponownym użytkowaniem budynku.

Konstrukcja budynku obejmuje ściany murowane z suporeksu, strop typu Teriva, dach o konstrukcji drewnianej, docieplony wełną mineralną. Pokrycie dachu wykonane jest z gontu bitumicznego. Stwierdzono widoczne ślady zawilgocenia na sufitach wewnątrz budynku, co może wskazywać na nieuszczelność pokrycia dachowego. W obrębie dachu stwierdzono również uszkodzenia warstwy ocieplenia — wełna mineralna została miejscowo zniszczona, prawdopodobnie przez zwierzęta bytujące w budynku.

Budynek pozostaje w stanie częściowo zdewastowanym i zdekompletowanym. Brak jest istotnych elementów wyposażenia technicznego i wykończeniowego, w szczególności: pieca, grzejników, drzwi wewnętrznych, futryn, kontaktów, opraw oświetleniowych, lamp oraz liczników. Braki te istotnie ograniczają możliwość użytkowania budynku zgodnie z funkcją mieszkalną i powodują konieczność poniesienia nakładów odtworzeniowych oraz remontowych.

Stolarka okienna wykonana jest z PCV w kolorze białym. Drzwi zewnętrzne stanowią drzwi wejściowe typu wzmocnionego. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest zdekompletowana — brak drzwi wewnętrznych oraz futryn. Elewacja budynku wykonana jako cienkowarstwowa, mineralna, malowana farbami fasadowymi. Widoczne są miejscowe ubytki i uszkodzenia wyprawy elewacyjnej. Brak jest również podbitki dachowej.

Tynki wewnętrzne wykonane są jako gładzie gipsowe malowane farbami kryjącymi, przy czym w pomieszczeniach piwnicznych występują ściany bez tynków. W części pomieszczeń wykonano okładziny podłogowe z płytek ceramicznych, natomiast w pozostałym zakresie posadzki i podłogi są niekompletne. W pomieszczeniu kuchni rozpoczęto wykonanie stałej zabudowy kuchennej, jednak roboty te nie zostały ukończone.

Zgodnie z pismem Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Powiatu Toruńskiego z dnia 22 grudnia 2025 r., znak PINB.45.261.2025.MM, w rejestrach prowadzonych przez PINB brak jest informacji o oddaniu do użytkowania nieruchomości zlokalizowanej na działce nr 30/2 w miejscowości Młyniec Pierwszy, gm. Lubicz. Powyższa informacja oznacza, że w dostępnych rejestrach organu nadzoru budowlanego nie ujawniono dokumentu potwierdzającego formalne zakończenie procesu inwestycyjnego poprzez oddanie obiektu do użytkowania.

Na działce znajduje się również wolnostojący budynek garażowy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek przykryty jest dachem czterospadowym, pokrytym papą. Pokrycie dachowe wykazuje nieszczelności i wymaga naprawy lub wymiany. Budynek wyposażony jest w bramę garażową uchylną. Budynek ten pełnił funkcję pomocniczą względem budynku mieszkalnego, jednak jego stan techniczno-użytkowy jest obniżony z uwagi na nieszczelne pokrycie dachowe oraz ogólny stopień zużycia wynikający z wieku, sposobu użytkowania i braku bieżącej konserwacji. W aktualnym stanie budynek wymaga wykonania prac naprawczych, w szczególności w zakresie uszczelnienia lub wymiany pokrycia dachowego.

Działka, na której posadowione są opisane wyżej nieruchomości posiada regularny kształt, zbliżony do prostokąta. Teren działki jest zasadniczo płaski, bez istotnych deniwelacji wpływających na sposób użytkowania nieruchomości. Działka jest ogrodzona — od frontu ogrodzeniem wykonanym z elementów betonowych i metalowych, natomiast w pozostałej części siatką. Powierzchnia działki jest w znacznym stopniu porośnięta roślinnością nieurządzoną, w tym trawami, samosiewami i zakrzaczeniem. Ciągi komunikacyjne w obrębie działki, w tym dojście i dojazd do zabudowań, mają charakter nieutwardzony i nie stanowią urządzonych nawierzchni komunikacyjnych.

Uzbrojenie nieruchomości obejmuje przyłącze wodociągowe, energię elektryczną oraz sieć telekomunikacyjną. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku mieszkalnego projektowano do przydomowej oczyszczalni ścieków, z dalszym odprowadzeniem oczyszczonych ścieków poprzez drenaż rozsączający do gruntu. Obecnie stan techniczny i użytkowy urządzeń służących do odprowadzania oraz oczyszczania ścieków wymaga weryfikacji, w szczególności z uwagi na wieloletni brak użytkowania nieruchomości.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młyniec Pierwszy, uchwalonego przez Radę Gminy Lubicz uchwałą nr XLVII/548/06 z dnia 31 marca 2006 r., zgodnie z którym nieruchomość położona jest w znacznej części w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8 MN oraz w niewielkiej części w terenach wydzielonych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu 55 KX.

Gmina Lubicz w piśmie z dnia 28 stycznia 2026 r. poinformowała, że nie jest zainteresowana nabyciem części działki położonej w terenie 55KX do zasobu gminnego.

Dla terenów oznaczonych symbolem MN, w tym dla terenu 8MN, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną z niezbędną zabudową gospodarczą i garażową. Jako przeznaczenie dopuszczalne przewidziano nieuciążliwą działalność gospodarczą prowadzoną w obiekcie podstawowym, przy jednoczesnym zakazie prowadzenia działalności powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych ponad dopuszczalne normy ustalone dla zabudowy mieszkaniowej. Plan dopuszcza również realizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy sąsiednich działek budowlanych, pod

warunkiem, że zabudowa ta będzie stanowiła łącznie jednorodną formę architektoniczną oraz zostaną zachowane przepisy odrębne.

Plan ustala również obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną powiatową KD-Z, jeżeli działka przylega do takiej drogi.

Plan miejscowy wprowadza obowiązek ochrony środowiska, w tym ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, zachowania możliwie maksymalnej ilości istniejącej zieleni oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg oraz infrastruktury technicznej.

Ponadto plan przewiduje obowiązek podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do systemów infrastruktury technicznej, w tym wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetyki, z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na warunkach określonych w uchwale.

Dla części terenów oznaczonych symbolem 8MN (północno - zachodnia część działki) plan wskazuje występowanie nieeksploatowanych stanowisk archeologicznych, co wiąże się z obowiązkiem uzyskania wytycznych konserwatorskich, uzgadniania inwestycji wymagających robót ziemnych z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zapewnienia nadzoru archeologicznego.

Zgodnie z pismem Starosty Toruńskiego z dnia 21 stycznia 2026 r., działka nr 30/2 nie znajduje się w obrębie udokumentowanego osuwiska ani na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi. Nie zidentyfikowano również na jej terenie miejsc potencjalnych historycznych zanieczyszczeń ziemi. Działka położona jest natomiast w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, a w jej bliskim sąsiedztwie znajdują się rezerwat przyrody Rzeka Drwęca oraz obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Toruniu działka nr 30/2 zlokalizowana jest przy drodze powiatowej nr 2035C, relacji Młyniec I – Jedwabno – Toruń. Dostęp komunikacyjny do nieruchomości odbywa się zatem bezpośrednio z drogi publicznej o randze drogi powiatowej.

Z pisma Powiatowego Zarządu Dróg wynika również, że w najbliższych latach nie jest planowana rozbudowa istniejącego układu drogowego w rejonie przedmiotowej nieruchomości. Powyższe oznacza, że aktualny sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości należy uznać za ustabilizowany. Dostęp do drogi publicznej oceniono jako zapewniony i wystarczający dla aktualnej funkcji nieruchomości, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy o charakterze siedliskowym i zagrodowym oraz tereny niezabudowane. Nieruchomość wolna jest od obciążeń.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399, 875 i 912). organy działające za podmioty publiczne są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Oznacza to obowiązek racjonalnego, efektywnego i celowego wykorzystania mienia publicznego.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest wykorzystywana do realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków, ani nie przewiduje się jej wykorzystania do celów publicznych w przyszłości. Ze względu na swoje położenie poza granicami Krakowa oraz atrybuty

nieruchomości, nie stanowi ona składnika majątku niezbędnego do wykonywania zadań publicznych realizowanych przez Gminę.

Utrzymywanie nieruchomości generuje koszty związane m.in. z zabezpieczeniem obiektu, podatkami, ubezpieczeniem, zarządzaniem majątkiem położonym poza obszarem działania gminy. Sprzedaż nieruchomości pozwoli uniknąć dalszych wydatków, niewspółmiernych do potencjalnych korzyści wynikających z jej posiadania.

Z uwagi na brak przydatności nieruchomości dla realizacji zadań publicznych Gminy Miejskiej Kraków, celowe jest jej zbycie, a uzyskane ze sprzedaży środki finansowe zasilą budżet Gminy Miejskiej Kraków i będą mogły zostać przeznaczone na realizację zadań służących zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej Miasta Krakowa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości jest zasadne.

Rozważane jest zbycie nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Zgodnie z art. 37 ust. 1 wyżej powołanej ustawy 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 ww. 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.

Rada Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków 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 6 maja 2026 r. wynosi 670 000,00 zł.

Sprzedaż nieruchomości podlegała będzie zwolnieniu od podatku VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt 10 a ustawy o podatku od towarów i usług.

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.