

ZARZĄDZENIE NR 1616/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 lipca 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 wynoszącego 30/720 części w nieruchomości położonej w Krakowie w rejonie ul. Starowolskiej

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, 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 30/720 części w nieruchomości położonej w Krakowie w rejonie ul. Starowolskiej.

§ 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 30/720 części w nieruchomości położonej w Krakowie w rejonie ul. Starowolskiej

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, 912) oraz § 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 30/720 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 364/2 o powierzchni 0,0805 ha, położonej w obrębie K-10, jednostka ewidencyjna Krowodrza, w rejonie ul. Starowolskiej, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica - Sikornik”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN.11 – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w ramach parku krajobrazowego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

Uzasadnienie

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy Wydział I Cywilny z dnia 31 stycznia 2005 r., sygn. akt I Ns/1389/03/K Skarb Państwa nabył w spadku po osobie fizycznej, zmarłej w dniu 27 grudnia 1983 r. udział wynoszący 30/720 (ok. 4%) części w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 364/2 o powierzchni 0,0805 ha położonej w obrębie K-10, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Gmina Miejska Kraków nabyła udział w działce nr 364/2 na podstawie decyzji wydanej przez Wojewodę Małopolskiego nr WS-VII.7510.1.94.2025.BC z dnia 3 grudnia 2025 r.

Pozostałe udziały w nieruchomości przysługują osobom fizycznym.

Z uwagi na fakt, iż udział w nieruchomościach nie był przedmiotem przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.), wobec powyższego nie mają do nich zastosowania przepisy powołanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Działka jest niezabudowana, posiada regularny kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta. Nieruchomość jest nieuzbrojona (brak mediów bezpośrednio na terenie działki), a sieci infrastruktury technicznej znajdują się na sąsiednich działkach. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona od strony południowo-wschodniej oraz zachodniej. Teren działki porośnięty jest niską zielenią nieurządzoną, a wzdłuż ogrodzenia posadzono kilka sztuk tui. Najbliższe otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni. Działka przylega do działki nr 364/3, a ta do działki nr 365, w których Gmina Miejska Kraków jest współwłaścicielem i planuje sprzedaż udziału, na którą Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę uchwałą nr XXXVI/739/25 z dnia 17 września 2025 r.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica - Sikornik” zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/813/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 r. i znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN.11 – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w ramach parku krajobrazowego. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. „pod tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w ramach parku krajobrazowego”, ma na celu ochronę przyrody i bioróżnorodności, zachowanie walorów krajobrazowych, zapewnienie funkcji ekologicznych oraz stworzenie przestrzeni do edukacji i rekreacji. Wydział Planowania Przestrzennego nie wykluczył możliwości zbycia udziału w przedmiotowej nieruchomości.

W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i zasad kompozycji, plan ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 90% i dopuszcza urządzenie tras do narciarstwa biegowego.

Z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska (obecnie Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza) wynika, że zgodnie z „Koncepcją systemu terenów zieleni publicznej miasta Krakowa” zawartą w „Kierunkach rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030” działka nr 364/2 oznaczona została, jako ZN i stanowi zielen nieurządzoną. Na ww. działce znajduje się zieleń. Nawet pojedyncze drzewa oraz krzewy w mieście mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na konieczność ochrony siedlisk chronionych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków, mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie aktualna ekspertyza przyrodnicza terenu.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest zlokalizowana w granicach jakiegokolwiek obszaru i terenu górniczego. Nie znajduje się również 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” w skali 1:10 000. Zachodnia część działki położona jest na terenie charakteryzującym się nachyleniem powierzchni terenu przekraczającym 12%, które uznawane są za obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

Podejmowanie działań inwestycyjnych oraz niewłaściwa gospodarka wodami opadowymi oraz ściekami sanitarnymi może wiązać się z ryzykiem wystąpienia niekontrolowanych zjawisk geodynamicznych i winno być poddane szczególnej kontroli na etapie planowania i projektowania. Przedmiotowa działka nie figuruje w terenach wskazanych w „Wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi”, sporządzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa w roku 2018 i jego późniejszych aktualizacjach, na podstawie art. 101d ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

Działka zlokalizowana jest w obrębie projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 Dolina rzeki Wisła (Kraków), udokumentowanego w „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków)”, zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12 stycznia 2016 r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu (obecnie Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury) oraz Klimat - Energia - Gospodarka Wodna (obecnie Zarząd Infrastruktury Wodnej) nie wniosły uwag w przedmiocie zbycia udziału w nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności

(wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Beata Klimontowicz-Rembiesz Główny Specjalista, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta) **na rzecz** (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Beata Klimontowicz-Rembiesz Główny Specjalista, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta) **oraz wpisy dotyczące udziału współwłaściciela** (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Beata Klimontowicz-Rembiesz Główny Specjalista, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta) . W księdze wieczystej, w której wpisana jest działka nr 264/2 jest wzmianka, że ww. wpis przeniesiono wobec odłączenia działki nr 364/1. Dział IV ww. księgi nie zawiera wpisów.

Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg Miasta Krakowa działka nie jest zajęta pod drogę publiczną, ul. Lisia nie została zaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych i zgodnie z dyspozycją art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.) stanowi drogę wewnętrzną, urządzoną po działkach stanowiących własność osób fizycznych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem działek nr 364/1 i 695 stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków. Obsługa komunikacyjna działki nr 364/2 dla ewentualnego przyszłego zagospodarowania powinna się odbywać od drogi publicznej ul. Starowolskiej.

Niewielki udział Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności nieruchomości (tj. 4,17%) nie daje możliwości efektywnego korzystania z niej ani prowadzenia samodzielnych działań inwestycyjnych lub porządkowych. Nieruchomość pozostaje we współwłasności wielu osób fizycznych, co dodatkowo utrudnia podejmowanie wspólnych decyzji dotyczących zagospodarowania terenu, a tym samym nie sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu.

Mając powyższe na uwadze, udział Gminy Miejskiej Kraków w nieruchomości oznaczonej jako działka nr 364/2 jest zbędny do wykonywania celów publicznych i zadań własnych Gminy.

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.

Z uwagi na powyższe rozważa się sprzedaż opisanego wyżej udziału w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. 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 udziału w nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość udziału w nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 16 maja 2025 r., którego aktualność została potwierdzona w dniu 8 maja 2026 r., wynosi 9 028,00 zł. Zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Budżetu Miasta sprzedaż udziału w nieruchomości będzie korzystać ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2025 r. poz. 775 ze zm.).

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.