



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR.03.0003.142.2025

**Pani
Eliza Dydyńska-Czesak
Radna Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie Rynku Krowoderskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 11 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Przedmiotowy teren położony jest na działce ewidencyjnej nr 848/2 o pow. 0,3999 ha obr. 4 Krowodrza stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków w użytkowaniu wieczystym Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast”.

Działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski”, przyjętym uchwałą nr XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 lipca 2016 r., poz. 4049). Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, u zbiegu ulic Królewskiej i al. Kijowskiej został wyznaczony teren placu o symbolu KP.1, o przeznaczeniu podstawowym pod plac, dla którego w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono zasady umożliwiające realizację tzw. Rynku Krowoderskiego.

Szczegółowe informacje na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski” są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=77864.

W dniu 7 czerwca 2021 r. wpłynął do Zespołu Radców Prawnych pozew złożony przez Zjednoczoną Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Piast, działającą przez pełnomocnika – radcę prawnego, przeciwko Gminie Miejskiej Kraków dotyczący roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę w wysokości 2 993 334 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty (sygn. akt IC 1360/21). Pismem z dnia 20 października 2022 r. Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Piast rozszerzyła powództwo o zasądzenie od Gminy Miejskiej Kraków dodatkowo 1 984 250 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty.

Łącznie postępowanie sądowe dotyczy więc kwoty 4 977 584 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 17 października 2023 r. Sygn. akt IC 1360/21 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił w całości powództwo i obciążył powoda wszystkimi kosztami procesu. Pismem z dnia 5 grudnia 2023 r. Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Piast złożyła apelację od powyższego wyroku. Postępowanie sądowe jest w toku.

Z wniosku spadkobiercy poprzedniego właściciela prowadzone jest przez Starostę Krakowskiego postępowanie o zwrot fragmentu działki nr 848/2 obr. 4 Krowodrza usytuowanego w jej środkowej części. Do czasu zakończenia tego postępowania podjęcie rozmów o ewentualne pozyskanie tego terenu, a także prowadzenie działań planistycznych związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu „Rynku Krowoderskiego” jest przedwczesne.

Teren, który miałby zostać przeznaczony do utworzenia Rynku Krowoderskiego pozostaje w użytkowaniu wieczystym Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” i Gmina Miejska Kraków nie może uruchamiać konsultacji społecznych dotyczących przeznaczenia takiego terenu z powodu przeszkód prawnych wynikających z charakteru użytkowania wieczystego.

Użytkowanie wieczyste to specyficzne prawo rzeczowe, które daje użytkownikowi wieczystemu szerokie uprawnienia do korzystania z nieruchomości, niemal jak właściciel. Gmina, jako właściciel formalny, nie może swobodnie decydować o przeznaczeniu terenu, ani podejmować działań zmieniających jego funkcję bez zgody użytkownika wieczystego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) użytkownik wieczysty ma prawo do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Dopóki trwa użytkowanie wieczyste, wszelkie zmiany dotyczące przeznaczenia terenu wymagają uwzględnienia interesów i zgody użytkownika.

Dopiero po wygaśnięciu użytkowania wieczystego (np. wskutek jego rozwiązania lub przekształcenia własnościowego) Gmina będzie mogła w pełni decydować o przeznaczeniu terenu i uruchomić konsultacje społeczne. Wówczas możliwe będzie:

- zainicjowanie procesu planistycznego dotyczącego nowego zagospodarowania terenu,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z uchwałą Rady Miasta Krakowa dotyczącą zasad i trybu takich działań,
- uwzględnienie opinii mieszkańców oraz innych interesariuszy w procesie decyzyjnym.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Geodezji
5. Wydział Dialogu, Konsultacji i Kontaktu Obywatelskiego
6. Biuro Architekta Miasta
7. Zespół Radców Prawnych
8. Wydział Komunikacji Społecznej
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. aa