

Uzasadnienie

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków oraz księgą wieczystą nr KR1K/00017612/5, nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 1500 o pow. 58,12 ha i nr 1503/21 o pow. 7,78 ha, położona w obr. Czernichów, jedn. ewid. Czernichów, stanowi własność Powiatu Krakowskiego. Natomiast nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr 1503/20 o pow. 0,3682 ha, położonej w obr. Czernichów, jedn. ewid. Czernichów, objętej księgą wieczystą nr KR1K/00021292/6, stanowi współwłasność, w udziałach po ½ części, Powiatu Krakowskiego oraz spółki PROLIBRA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa.

Zgodnie z Uchwałą nr LVI.533.2022 Rady Gminy Czernichów z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie: działka nr 1503/20 położona jest w obszarze oznaczonym symbolami: „1KDW” - tereny dróg wewnętrznych oraz „1KD-D” i „1KD-L” - tereny dróg publicznych; działka nr 1500 znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: „2 U/P” i „1 U/P” – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z zakresu wysokich technologii, „1 R” i „2 R” - tereny rolnicze, „3 RZ” i „5 RZ” – tereny trwałych użytków zielonych, „1 WP” – tereny wałów przeciwpowodziowych, „4 WS” - tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz „1 KD-D” – tereny dróg publicznych; działka nr 1503/21 znajduje się w obszarach oznaczonych symbolami: „2 U/P” i „1 U/P” – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z zakresu wysokich technologii, „1 R” i „2 R” - tereny rolnicze, „2 RZ”, „4 RZ” i „5 RZ” – tereny trwałych użytków zielonych, „1 KDW” i „2 KDW” – tereny dróg wewnętrznych oraz „1 KD-D” i „1 KD-L” – tereny dróg publicznych. Ponadto przedmiotowe nieruchomości położone są w całości w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, a także częściowo w granicach udokumentowanego złoża pn. „Czernichówek”. Na fragmencie działki nr 1500 zlokalizowana jest strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych.

Wedle informacji przekazanej w piśmie z dnia 3 września 2024 r., znak: K.RPI.061.2.7.2024.KP przez Pana Radosława Radonia zastępcę dyrektora ds. ochrony przed powodzią i suszą Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, działki nr nr: 1500, 1503/21 i 1503/20 położone w obr. Czernichów, jedn. ewid. Czernichów, są przewidziane pod budowę polderów w ramach „Programu działań nietechnicznych i retencyjnych stanowiących element zarządzania ryzykiem powodziowym w regionach wodnych Małej Wisły i Górnej Wisły (zlewnia powyżej Krakowa), z uwzględnieniem ochrony przed powodzią miasta Krakowa”.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Karolinę Jandę w dniu 15 listopada 2024 r., wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr nr: 1500 i 1503/21 oraz udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1503/20, położonych w obr. Czernichów, jedn. ewid. Czernichów, została ustalona na kwotę netto 52 972 050,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt 00/100). W rozbiciu na poszczególne przeznaczenia terenu w planie miejscowym:

- grunty o pow. 41,6680 ha o przeznaczeniu rolnym zostały oszacowane na kwotę 5 961 814,00 zł, czyli 14,31 zł za 1 m²,
- grunty o pow. 24,2320 o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym zostały oszacowane na kwotę 46 871 958,00 zł, czyli 193,43 zł za 1 m²,
- wartość udziału wynoszącego 1/2 części działki nr 1503/20 o pow. 0,3682 ha oszacowano na kwotę 138 278,00, czyli 75,11 zł za 1 m².

Działki nr nr: 1500 i 1503/21 są niezabudowane, posiadają nieregularny kształt i stosunkowo duże powierzchnie. Leżą w terenie płaskim i są w całości użytkowane rolniczo. Działka nr 1503/20 jest niezabudowana, porośnięta drzewami śródpolnymi. Położona jest w bezpośrednim otoczeniu terenów rolniczych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową. Dostęp do działek nr nr: 1500, 1503/21 i 1503/20 możliwy jest od strony północnej z drogi gminnej ul. Nad Wisłą. Ponadto działki nr 1503/20 i nr 1503/21 od wschodu przylegają do drogi publicznej ul. Tynieckiej. Działka nr 1503/20 przylega również do drogi gminnej ul. Jesionowej.

Na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2025 r. Zarząd Powiatu w Krakowie zdecydował o organizacji i przeprowadzeniu przetargu na sprzedaż ww. nieruchomości.

Zgodnie z art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień sprzedaży. Jak wynika z § 16 wyżej przywołanej Uchwały Rady Gminy Czernichów z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 30%.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być podmiotem sprzedaży. Ponadto, jak wynika z art. 37 ust. 1 ww. ustawy nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego sprzedawane są w drodze przetargu. Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 107 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.