

U z a s a d n i e n i e

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków oraz księgą wieczystą nr KR2K/00050071/0, działka nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, stanowi użytek drogowy i jest własnością Państwa Ewy i Krzysztofa Nęcka, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2007 r. Działy III i IV ww. księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Pismem z dnia 15 stycznia 2024 r. Państwo Ewa i Krzysztof Nęcka, zwrócili się do Starosty Krakowskiego o wykup działki nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, w związku z wybudowaniem na niej w latach 2016 – 2017, przez Zarząd Dróg Powiatu Krakowskiego, chodnika i wzmocnienia skarpy drogowej.

Wedle informacji przekazanych przez Zarząd Dróg Powiatu Krakowskiego działka nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów w całości jest zajęta pod drogę powiatową nr 2122K relacji Morawica – Brzoskwinia – Rudawa, a znajdują się na niej: jezdnia asfaltowa, chodnik, bariery ochronne oraz umocniona skarpa.

Działka nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, powstała z podziału działki nr 259, na działki nr nr: 259/4, 259/5, 259/6, zatwierdzonego ostateczną decyzją Wójta Gminy Zabierzów z dnia 31 sierpnia 2023 r., nr WGG.6831.98.2023.AK.

Z analizy wpisów w księgach wieczystych oraz aktu notarialnego umowy zamiany z dnia 14 listopada 2003 r. i zawartego w nim oświadczenia Wójta Gminy Zabierzów wynika, że Gmina Zabierzów nabyła prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr 259, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Krakowskiego nr GG.II.Wr7242/I/1/28/91 z dnia 22 stycznia 1991 r. Aktem notarialnym z dnia 14 listopada 2003 r., Gmina Zabierzów zbyła działkę nr 259, w drodze zamiany, na rzecz Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” z siedzibą w Zabierzowie. Następnie, aktem notarialnym z dnia 29 grudnia 2007 r., Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” z siedzibą w Zabierzowie sprzedała działkę nr 259 na rzecz Państwa Ewy i Krzysztofa Nęcka. Ponieważ na dzień 31 grudnia 1998 r. działka nr 259 stanowiła własność Gminy Zabierzów, nie zachodzą przesłanki do regulacji stanu prawnego działki nr 259/4 (powstałej z podziału działki nr 259) w trybie art. 60 i art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz.U. 133 poz. 872 ze zm.).

Działka nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zabierzów Nr XXVIII/161/04 z dnia 15 kwietnia 2004 r., z późniejszymi zmianami, zgodnie z którym południowa część przedmiotowej działki (pow. ok. 0,01 ha) znajduje się w terenach lasów i zieleni ochronnej (symbol „ZL”), a pozostała część – w terenach komunikacji (symbol „KZ” – drogi zbiorcze).

Zgodnie z art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2025 r., poz. 889), drogi krajowe są własnością Skarbu Państwa, natomiast drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. A zatem droga publiczna (krajowa, wojewódzka powiatowa lub gminna) nie może być własnością osób fizycznych i niepublicznych osób prawnych.

Z opinii wydanej na przez Radcę Prawnego Grzegorza Września w dniu 9 czerwca 2025 r. wynika, że *„Ustawa o drogach publicznych nie wyklucza nabywania nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnych. W sytuacjach, w których inwestycja została zrealizowana za zgodą właściciela, a nie miało miejsca formalne przejęcie nieruchomości na mocy decyzji administracyjnej (np. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – ZRID), dopuszczalnym i właściwym trybem jest zawarcie umowy cywilnoprawnej –*

w szczególności umowy sprzedaży lub darowizny. Jednostki samorządu terytorialnego mogą nabywać nieruchomości do zasobu w drodze umowy cywilnoprawnej, co mieści się w zakresie gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości. Nie istnieją przy tym przepisy zakazujące nabycia gruntu przez Powiat Krakowski od osoby fizycznej w tym trybie. Nabycie przez Powiat Krakowski działki nr 259/4 jest konieczne dla prawidłowego uregulowania stanu prawnego i zapewnienia zgodności z przepisami ustawy o drogach publicznych”.

Zgodnie z operatem szacunkowym, wykonanym w dniu 27 marca 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Jolantę Traczyk, wartość prawa własności działki nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, wynosi 71 600,00 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćset 00/100).

Wedle protokołu uzgodnień, spisanego w dniu 20 maja 2025 r., w siedzibie Zarządu Dróg Powiatu Krakowskiego, Państwo Ewa i Krzysztof Nęcka zgodzili się zbyć na rzecz Powiatu Krakowskiego działkę nr 259/4, obr. Nielepice, jedn. ewid. Zabierzów, za cenę 71 600,00 zł.

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 nabycia nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.