

UZASADNIENIE

Na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2025 r. Zarząd Powiatu w Krakowie zdecydował o organizacji i przeprowadzeniu przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Powiatu Krakowskiego, składającej się z działek ewidencyjnych nr 1500 o pow. 58,12 ha i nr 1503/21 o pow. 7,78 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1K/00017612/5 oraz udziału stanowiącego własność Powiatu Krakowskiego, wynoszącego ½ części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1503/20 o pow. 0,3682 ha, poł. w obr. Czernichów, jedn. ewid. Czernichów, objętej księgą wieczystą nr KR1K/00021292/6.

W dniu 26 marca 2025 r. Rada Powiatu w Krakowie podjęła Uchwałę Nr XII/137/2025, zgodnie z którą wyrażono zgodę na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego ww. nieruchomości gruntowej.

Na posiedzeniu w dniu 31 lipca 2025 r. Zarząd Powiatu w Krakowie zdecydował o dokonaniu podziału geodezyjnego nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczeniu do sprzedaży wydzielonego terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej z zakresu wysokich technologii.

Decyzją z dnia 2 kwietnia 2026 r. znak: GMP.6831.30.2026.KM Wójt Gminy Czernichów zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obr. Czernichów ozn. jako działka ewidencyjna nr 1500 o pow. 57,6964 ha (działka nr 1500 zmieniła powierzchnię z 58,12 ha na 57,6964 ha w wyniku ustalenia jej granic i analitycznego rozliczenia), na działki nr 1500/1 o pow. 21,5905 ha oraz 1500/2 o pow. 36,1059 ha. Ww. decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.

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, która weszła w życie w dniu 24 września 2022 r., działka nr 1500/1 w przeważającej części położona jest w obszarze oznaczonym symbolami „2U/P” i „1U/P” - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z zakresu wysokich technologii, pozostała część nieruchomości leży obszarach oznaczonych symbolami: „1R”, „2R” - tereny rolnicze, „5RZ” – tereny trwałych użytków zielonych, „4WS” - tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz „1KD-D” - tereny dróg publicznych, natomiast 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.

Działka nr 1500/1 jest niezabudowana, posiada nieregularny kształt. Dostęp do przedmiotowej działki możliwy jest od strony północnej z drogi gminnej ul. Nad Wisłą.

Przy przenoszeniu prawa własności należy zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej dla działki nr 1500/2 poprzez ustanowienie służebności gruntowej po działce nr 1500/1 pasem o szerokości nie mniejszej niż 5m.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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%.

Stosownie do art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę planistyczną pobiera się w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W związku z powyższym przy sprzedaży nieruchomości przed dniem 25 września 2027 r. zostanie naliczona opłata planistyczna.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem 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. z 2025 r. poz. 1684), do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.