



**Gmina
Michałowice**
Województwo Małopolskie

Wpłynęło
Rada Gminy Michałowice

dnia 05.05.2026 r.

IK.6840.3.2026.TZ
Michałowice, 5 maja 2026 r.

**Rada Gminy Michałowice
Plac Józefa Piłsudskiego 1
32-091 Michałowice**

Dotyczy wniosku właściciela działki numer 435/8 o dokonanie podziału działki numer 435/2, stanowiącej własność Gminy Michałowice w celu wydzielenia części terenu oznaczonego numerem 435/33 jako dopełnienie działki numer 435/8, wszystkie działki położone w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice.

Przekazuję wniosek właściciela działki numer 435/8 w Michałowicach (wraz z dokumentacją i załącznikami mapowymi) - sąsiadującej z działką numer 435/2 w Michałowicach, która stanowi własność Gminy Michałowice o dokonanie podziału działki numer 435/2 i wydzielenie części terenu oznaczonego numerem 435/33 o powierzchni 0.0251 ha jako dopełnienie działki numer 435/8.

Działka nr 435/2, ze względu na wielkość, kształt, powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej, ograniczenia wynikające z istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów sąsiadujących, nie będzie wykorzystana na potrzeby realizacji celów publicznych, celów użyteczności publicznej, zadań i inwestycji oraz brak jest możliwości zagospodarowania terenu jako odrębna nieruchomość.

W toku sprawy Rada Gminy Michałowice wyraża swoje stanowisko. Zgodnie z art. 35 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 9 u.g.n., wójt sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i organizuje przetarg.

W przedmiotowej sprawie konieczne jest dokonanie analizy prawnej określającej formę i tryb zbycia nieruchomości.

Na podstawie analizy wniosku właściciela działki 435/8, działając zgodnie z dyspozycją art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Działka numer 435/2, położona w Michałowicach nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość z uwagi na jej kształt, małą powierzchnię, zagospodarowanie, położenie względem terenu otaczającego, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, brak dostępu do sieci dróg publicznych, fakt nie wykorzystania nieruchomości pod inwestycję celu publicznego. Wydzielona z działki numer 435/2 działka numer 435/33 stanowić będzie dopełnienie działki numer 435/8.

Analizując orzecznictwo sądów w związku ze złożoną przez właściciela działki sąsiadującej numer 435/8 propozycją sprzedaży przez Gminę Michałowice wydzielonej docelowo z działki numer 435/2 działki numer 435/33, o powierzchni 0.0251 ha, wszystkie położone w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice w celu powiększenia sąsiadującej nieruchomości, należy rozpatrzyć i wykazać czy przedmiotowa wydzielona nieruchomość może zostać sprzedana w drodze przetargu ograniczonego czy w trybie bezprzetargowym





**Gmina
Michałowice**
Województwo Małopolskie

Zbycie przez Gminę Michałowice nieruchomości oznaczonej jako wydzielona z działki numer 435/2 działka numer 435/33, położona w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice może nastąpić po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego przeprowadzonego dla kilku podmiotów tj. właścicieli działek numer o numerach: 406/2, 424/1, 436/2, 435/8, które mogą korzystać z działki numer 435/33. Zgodnie z art. 40 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. Zastosowanie trybu bezprzetargowego możliwe jest wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, która może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, gdy tylko jedna osoba spośród ich właścicieli albo użytkowników wieczystych jest zainteresowana nabyciem całej nieruchomości, a pozostali wyrażają na to zgodę.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, *ratio legis* art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. powinno się zatem odczytać jako możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, która może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, gdy tylko jedna osoba spośród ich właścicieli albo użytkowników wieczystych jest zainteresowana nabyciem całej nieruchomości, a pozostali wyrażają na to zgodę. Tylko wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, mogące poprawić warunki zagospodarowania jednej tylko nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, a nie mogą one być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, dopuszczalne jest jej zbycie w drodze bezprzetargowej. Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. można odczytać jako możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, która może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, gdy tylko jedna osoba spośród ich właścicieli albo użytkowników wieczystych jest zainteresowana nabyciem całej nieruchomości, a pozostali wyrażają na to zgodę. Celem normy zawartej w tym przepisie jest głównie umożliwienie wszystkim właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przyległych nabycie nieruchomości zbywanej, o ile poprawi to warunki zagospodarowania ich nieruchomości. Zgodny sposób uregulowania tej kwestii może zwolnić gminę z działań i kosztów związanych z przeprowadzeniem przetargu. To jest kolejne *ratio legis* omawianego przepisu. Tryb określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch. Jeżeli zamiar nabycia zgłasza więcej niż jeden z właścicieli przyległych nieruchomości, to zastosowanie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. zależy od tego, czy realizacja tego zamiaru może poprawić warunki zagospodarowania tych nieruchomości. Jeżeli poprawa ta jest możliwa w odniesieniu do więcej niż jednej z nieruchomości przyległych, wówczas nie można w trybie bezprzetargowym dokonać zbycia na rzecz jednego z ubiegających się o to właścicieli tych nieruchomości (**wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 16.01.2025 r., II SA/Go 482/24**).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 9 lutego 2023 r. II SA/Sz 768/22 Uwarunkowania zwolnienia od trybu przetargowego zbycia nieruchomości. Określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch. Gdy więc możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości musi być przeprowadzony przetarg.





**Gmina
Michałowice**
Województwo Małopolskie

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 17 sierpnia 2022 r. II SA/Ke 309/22 Pominięcie trybu przetargowego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie jest dopuszczalne gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących więcej niż do jednego podmiotu. W takim przypadku zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem ich zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 19 marca 2024 r. II SA/Rz 1709/23 Kwestią rozstrzygającą czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej w oparciu o powołane unormowanie jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie tego przepisu prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. Przy czym, brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających do sprzedawanej działki nie może oznaczać, że organ nie ma obowiązku przeprowadzenia przetargu. Poprawa powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna, nie zaś hipotetyczna, a do oceny powyższego trzeba sięgnąć po obiektywne kryteria. Organ gminy nie może więc dowolnie wybrać jednego z zainteresowanych właścicieli nieruchomości przyległych - nawet jeżeli uważa, że nabycie przez niego nieruchomości najbardziej poprawiłoby warunki zagospodarowania jego nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie z 17 lipca 2023 r., sygn. I SA/Wa 170/23, LEX nr 3648420.).

Sąsiadująca z działką numer 435/2 działka numer 435/6 stanowi prywatną drogę wewnętrzną i korzystanie z działki objętej wnioskiem nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nie wykorzystywanej jako droga.

W związku powyższym Urząd Gminy Michałowice po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy na podział działki numer 435/2, stanowiącej własność Gminy Michałowice w celu wydzielenia części terenu oznaczonego numerem 435/33, a w dalszej kolejności sprzedaż tego terenu wystąpi z pismem do właścicieli działek sąsiadujących z działką 435/2 o numerach: 406/2, 424/1, 436/2, 433, 435/20 oraz 435/8, które mogą korzystać z działki numer 435/2 z pismem czy wyrażają oni zgodę na nabycie przez właściciela działki numer 435/8 wydzielonej działki numer 435/33 z określonym terminem na udzielenie odpowiedzi pod rygorem uznania, że taką zgodę wyrażają w przypadku braku udzielenia odpowiedzi.

otrzymują:

adresat

do wiadomości właścicieli działki numer 435/8 w Michałowicach

KLAUZULA INFORMACYJNA: Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Michałowice, z siedzibą w Urzędzie Gminy Michałowice, przy Placu Józefa Piłsudskiego 1 (32-091 Michałowice). Z Administratorem danych osobowych można skontaktować się telefonicznie, pod numerem telefonu 12-388-50-03 lub za pośrednictwem wiadomości e-mail, skierowanej na adres sekretariat@michalowice.malopolska.pl. Przestrzeganie zasad ochrony danych nadzoruje wyznaczony Inspektor Ochrony Danych, z którym można skontaktować się poprzez adres e-mail iod@michalowice.malopolska.pl. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Podanie Pani/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych są Starostwo Powiatowe w Krakowie, Sąd Rejonowy w Miechowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą bezterminowo do celów archiwalnych. Posiada Pani/Pan prawo do dostępu do treści danych, sprostowania danych i do przenoszenia danych, jak i również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych) w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich i nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany oraz nie będą poddawane profilowaniu.

Wójt Gminy
Daniel Gajoch



1K.6840, 3.2026.TZ

AW

Michałowice, dnia: 30.03.2026r

Urząd Gminy Michałowice
WPŁYNEŁO:

2026-04-14

Nr 7372 zał.

Imię i nazwisko Wnioskodawcy:

Procka Małgorzata

Adres zamieszkania:

Wójt Gminy Michałowice
Plac Józefa Piłsudskiego 1
32-091 Michałowice

Dotyczy: wniosek o podział działki gminnej nr 435/2

Zwracam się z prośbą o dokonanie podziału działki gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym 435/2, położonej na terenie Gminy Michałowice, w wyniku którego powstaną działki nr 435/33 oraz 435/34.

Wydzielona działka nr 435/33 stanowić będzie dopełnienie do działki nr 435/8, w celu uregulowania przebiegu granic oraz zapewnienia prawidłowego zagospodarowania nieruchomości. Działka nr 435/34 pozostanie własnością Gminy Michałowice.

Wydzielenie działki nr 435/33 jest niezbędne dla zapewnienia zgodnego użytkowania działki nr 435/8. Proponowany podział pozwoli na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz dostosowanie granic do istniejącego sposobu użytkowania, co znajduje odzwierciedlenie w załączonych materiałach graficznych

Proponowany podział został przedstawiony w załącznikach graficznych stanowiących integralną część niniejszego wniosku. Do wniosku dołączam pozwolenie na użytkowanie.

Wnoszę o rozpatrzenie sprawy oraz podjęcie czynności zmierzających do zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Podpis wnioskodawcy:

.....
M. Procka



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla powiatu krakowskiego – ziemskiego
w Krakowie

Kraków, dnia 13.01.2025 r.

PINB-I-5121.193.24.VIII.14

DECYZJA nr 9 / U / 2025

Na podstawie art. 55 ust. 1 pkt. 3 oraz art. 59 ust. 1, art. 80 ust. 2 pkt. 1, art. 81 ust. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725), oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu

wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przed zakończeniem wszystkich robót w zakresie budynków nr 9, 10, 15, 16, który wpłynął do tut. Inspektoratu dnia 10.10.2024 r. dotyczącego inwestycji pn.: Budowa 20 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, c.o., gazową, elektryczną), wewnętrznymi liniami zasilającymi elektrycznymi, zewnętrznymi odcinkami kanalizacji sanitarnej z budową 21 zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o pojemności $V=10\text{ m}^3$ oraz zagospodarowaniem terenu pod drogę wewnętrzną, chodniki, parkingi, tarasy i murki oporowe, na dz. nr 435/3 (po zmianie nr 435/12, 435/13, 435/9, 435/8) przy ul. Poziomkowej w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice (ETAP I: domy nr 5-10, 11-16; ETAP II: domy nr 1-4, 17-20), budowa wjazdu indywidualnego z drogi gminnej wewnętrznej ul. Poziomkowa dz. nr 441, dz. nr 435/4 na dz. nr 435/3 w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice, zrealizowanej na podstawie decyzji pozwolenia na budowę znak: AB.III-W.6740.1.745.2021.ASK z dnia 23.09.2021 r. oraz zmianie decyzji znak: AB.III-W.6740.1.149.2022.ASK z dnia 25.03.2022 r., wydanych przez Starostę Krakowskiego

udziela się inwestorowi

Janex Sp. z o.o., 31-580 Kraków ul. Wężyka 26

pozwolenia na użytkowanie w zakresie budynków nr 9, 10, 15, 16 inwestycji pn.: Budowa 20 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, c.o., gazową, elektryczną), wewnętrznymi liniami zasilającymi elektrycznymi, zewnętrznymi odcinkami kanalizacji sanitarnej z budową 21 zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o pojemności $V=10\text{ m}^3$ oraz zagospodarowaniem terenu pod drogę wewnętrzną, chodniki, parkingi, tarasy i murki oporowe, na dz. nr 435/3 (po zmianie nr 435/12, 435/13, 435/9, 435/8) przy ul. Poziomkowej w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice (ETAP I: domy nr 5-10, 11-16; ETAP II: domy nr 1-4, 17-20), budowa wjazdu indywidualnego z drogi gminnej wewnętrznej ul. Poziomkowa dz. nr 441, dz. nr 435/4 na dz. nr 435/3 w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice.

Kategoria obiektów budowlanych wg załącznika do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

I – budynki mieszkalne jednorodzinne,

VIII – budowle (zbiorniki).

Dane techniczne obiektów wskazane w oświadczeniu kierownika budowy:

	budynek nr 16	budynek nr 15	budynek nr 10	budynek nr 9
powierzchnia zabudowy budynku	88,78 m ²	88,78 m ²	99,42 m ²	99,42 m ²
powierzchnia użytkowa budynku	125,09 m ²	125,09 m ²	144,67 m ²	144,67 m ²
kubatura	608,59 m ³	608,59 m ³	707,88 m ³	707,88 m ³
ilość mieszkań	1	1	1	1
ilość izb mieszkalnych	5	5	6	6
powierzchnia użytkowa garaży	18,03 m ²	18,03 m ²	19,25 m ²	19,25 m ²
ilość garaży	1	1	1	1
ilość kondygnacji	parter, poddasze użytkowe	parter, poddasze użytkowe	parter, poddasze użytkowe	parter, poddasze użytkowe

Obiekty wyposażone są w instalacje: wodociągową, kanalizację sanitarną, centralnego ogrzewania, energie elektryczną, gazową oraz szczelne szambo o pojemn. 10,0 m³.

Do wykonania w ramach pozwolenia na budowę pozostają budynki mieszkalne nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20 oraz droga dojazdowa do budynków. Roboty należy kontynuować w ten sposób, aby przerwy w budowie nie były dłuższe niż 3 lata.

O zakończeniu budowy budynków mieszkalnych należy niezwłocznie powiadomić tutaj organ nadzoru budowlanego składając wniosek o pozwolenie na użytkowanie oraz dostarczyć wymagane ustawą Prawo budowlane dokumenty.

UZASADNIENIE

W dniu 10.10.2024 r. do tutaj Inspektoratu wpłynął wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przed zakończeniem wszystkich robót w zakresie budynków nr 9, 10, 15, 16 inwestycji pn.: Budowa 20 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, c.o., gazową, elektryczną), wewnętrznymi liniami zasilającymi elektrycznymi, zewnętrznymi odcinkami kanalizacji sanitarnej z budową 21 zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o pojemności $V=10 \text{ m}^3$ oraz zagospodarowaniem terenu pod drogę wewnętrzną, chodniki, parkingi, tarasy i murki oporowe, na dz. nr 435/3 (po zmianie nr 435/12, 435/13, 435/9, 435/8) przy ul. Poziomkowej w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice (ETAP I: domy nr 5-10, 11-16; ETAP II: domy nr 1-4, 17-20), budowa wjazdu indywidualnego z drogi gminnej wewnętrznej ul. Poziomkowa dz. nr 441, dz. nr 435/4 na dz. nr 435/3 w miejscowości Michałowice, gmina Michałowice.

W toku postępowania PINB wydał postanowienie nr 778/2024 z dnia 15.10.2024 r. w celu uzupełnienia złożonego wniosku. Dnia 16.12.2024 r. inwestor dostarczył brakujące dokumenty.

Dnia 20.12.2024 r. podczas przeprowadzonej obowiązkowej kontroli w obecności przedstawiciela inwestora P. Marcina Sikora oraz kierownika budowy P. Mirosława Gabryś, stwierdzono protokolarnie, że przedmiotowa inwestycja została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym i spełnia wymagania formalno-prawne.

Teren inwestycji został doprowadzony do stanu zgodnego z projektem budowlanym i uporządkowany.

Do wykonania pozostaje 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz droga dojazdowa do budynków. Roboty należy kontynuować w ten sposób, aby przerwy w budowie nie były dłuższe niż 3 lata.

Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz dokonanej obowiązkowej kontroli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu krakowskiego-ziemskiego w Krakowie stwierdza, że przedmiotowa inwestycja nadaje się do użytkowania.

Wydanie decyzji zwolnione z obowiązku wniesienia opłaty skarbowej – na podstawie art. 2 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) – sprawa z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji służy prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem tutaj Inspektoratu do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z Art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego:

„§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna”.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str.1).



POWIATOWY INSPEKTOR
Nadzoru Budowlanego
dla powiatu krakowskiego-ziemskiego
w Krakowie

mgr inż. arch. Gabriela Wiecek-Kroczeł

(pieczęć i podpis osoby uprawnionej)

Z up. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla powiatu krakowskiego-ziemskiego
w Krakowie

mgr inż. Małgorzata Kukula
Zastępca Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla powiatu krakowskiego-ziemskiego

Miejsce na klauzulę ostateczności decyzji
Decyzja niniejsza jest ostateczna

2025 -01- 15

7 dniem

z dnia 2025 -01- 15

Otrzymują:

1. Janex Sp. z o.o., 31-580 Kraków ul. Wężyka 26;
2. PINB 2 x a/a

Małgorzata Procka

05.06.2023 Michałowice

Urząd Gminy Michałowi
Wpłynęło:

2023 -06- 0 5

Nr....., zał.

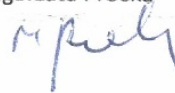
Szanowny Pan Wójt Gminy Michałowice

Antoni Rumian

Zwracam się z uprzejmą prośbą o możliwość zakupu działki o nr 435/2, która bezpośrednio przylega do mojej działki o nr 435/A powstałej z podziału działki 435/3. Powyższa działka o nr 435/2 stanowiłaby dopełnienie mojej działki 435/A na której będzie się znajdował mój bliźniak (oraz spełnienie mojego marzenia mieszkania w lesie). Moja działka w większej części graniczy z działką nr 435/2. W związku z tym bardzo proszę o bez przetargową sprzedaż. W związku z wykonywaniem ogrodzenia terenu budowy przez Firmę Janex bardzo zależy mi na możliwie szybkim rozpatrzeniu mojej prośby.

Z wyrazami szacunku

Małgorzata Procka



Załączniki

1. Akt notarialny (umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży)
2. Wstępny projekt podziału działki 435/3

URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
Plac Józefa Piłsudskiego 1
52-091 Michałowice
tel: 012 362 57 40, fax 012 323 50 35

Michałowice, dnia 12 czerwca 2023 r.
Nasz znak: IK.6840.4.2023.TZ

**Szanowna Pani
Małgorzata Procka**

W nawiązaniu do pisma z dnia 5 czerwca 2023 roku w sprawie zakupu działki numer 435/2 położonej w Michałowicach, gmina Michałowice uprzejmie informuję, że zgodnie z dyspozycją art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Działka numer 435/2, położona w Michałowicach nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość z uwagi na jej kształt, małą powierzchnię, zagospodarowanie, położenie względem terenu otaczającego, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, brak dostępu do sieci dróg publicznych, fakt nie wykorzystania nieruchomości pod inwestycję celu publicznego.

Procedura zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej właścicielowi nieruchomości sąsiedniej na poprawę warunków jej zagospodarowania, winna rozpocząć się od dokonania wyceny działki, która będzie przedmiotem sprzedaży. Następnie, zgodnie z art. 35 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 9 u.g.n., wójt sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w którym umieszcza przedmiotową działkę wraz z informacjami dotyczącymi oznaczenia nieruchomości, jej powierzchni, opisu, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, ceny nabycia nieruchomości oraz terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. W ustawie określono 6 tygodniowy termin prawa pierwokupu dla osób uprawnionych w uzasadnionych przypadkach.

W uzupełnieniu do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dokumentem regulującym zasady zbywania nieruchomości jest uchwała nr XLV/365/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2022 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Michałowice.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że określenie wartości nieruchomości zbywanej na potrzeby zagospodarowania nieruchomości przyległej (tj. na polepszenie jej warunków) reguluje przepis paragrafu 54 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 54.

1. Na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

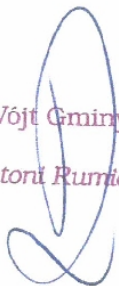
2. Przy ustalaniu różnicy, o której mowa w ust. 1, nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości przyległej.

Ewentualne zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym może nastąpić na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej w przypadku wystąpienia z wnioskiem o nabycie tylko przez jednego właściciela działek sąsiadujących. Konieczne jest również zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości numer 435/3 w Michałowicach, wydzielenie działki tzw. przyległej, przeniesienie prawa własności działki wydzielonej na Panią (wnioskodawcę postępowania), wycena nieruchomości, akceptacja przez Panią ceny za działkę powiększonej o podatek od towarów i usług.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz koniecznością zastosowania wymaganych prawem procedur nie jest możliwe określenie terminu sprzedaży działki oraz wyboru trybu przetargu.

Informacja, wyjaśnienia i kontakt w sprawie geodeta gminy Tomasz Zabawa tzab@michalowice.malopolska.pl - Urząd Gminy Michałowice 32-091 Michałowice, Plac Józefa Piłsudskiego 1 - tel. 123887623.

Wójt Gminy
Antoni Rumian



otrzymują:
adresat
a/a

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1S/00037545/7, STAN Z DNIA 2026-03-19 11:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIECHOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SŁOMNIKACH - KR1S
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	3
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA JOANNA PROCKA, RAFAŁ, MAŁGORZATA, 03280709683			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI W WYKONANIU UMOWY DEWELOPERSKIEJ, UMOWA SPRZEDAŻY , 1066/2025, 2025-03-07, KRZYSZTOF MAJ, KRAKÓW; 10-14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1S/00000760/25/001, 2025-03-07 09:03:00, 2025-04-14-13.50.39.937129, NIE, 1-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1S/00037545/7, STAN Z DNIA 2026-03-19 11:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIECHOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SŁOMNIKACH - KR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	435/8			
Identyfikator działki	120608_2.0006.435/8			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, MICHAŁOWICE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, MICHAŁOWICE, MICHAŁOWICE	
Ulica			ŻURAWINOWA 10	
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			KR1S / 00026029 / 4, 0,0664 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,0664 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	-----------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2024-10-07, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKÓW; 466-467, KR1S/00026029/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
-------------------	---	---

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1S/00016511/7, STAN Z DNIA 2026-03-19 11:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIECHOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SŁOMNIKACH - KR1S
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

Nr podstawy
wpisu

2

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj współności)

Lp. 1.

1

1 /1

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)

GININA MICHAŁOWICE

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY , 1292/95, 1995-03-24, KN SŁOMNIKI <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba)</i> DZ. KW./000000717/95/, 1995-04-03 00:00:00, 1995-05-31 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1S/00016511/7, STAN Z DNIA 2026-03-19 11:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIECHOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SŁOMNIKACH - KR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	435/2	1	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	1	MICHAŁOWICE, MICHAŁOWICE	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,0425 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	435/4	1	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	1	MICHAŁOWICE, MICHAŁOWICE	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,0127 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,0552 HA	Nr podstawy wpisu	1

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty	ZSUMOWANO OBSZAR DZIAŁEK W ŁAWIE 8 WPIS: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA DZIAŁKI NR 435 NA PODSTAWIE WYRYSU Z MAPY	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

GEO-SKALA

USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE

30-709 Kraków, ul. Stoczniewców 3
Tel. 601 49 17 50 e-mail: geoskala@interia.pl
Nip: 679-25-32-507 Regon: 351570518

WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU objętej KR1S/00016511/7 dla działki

Powiat. krakowski
gm. 120608_2, Michałowice
Obręb: 120608_2.0006 Michałowice
działka nr 435/2
skala 1:1000

