

UCHWAŁA Nr.....
RADY MIEJSKIEJ W KAZIMIERZY WIELKIEJ
z dnia 2025 roku

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej uchwala, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, na którą składa się działka gruntu zlokalizowana w Słonowicach, oznaczona w rejestrze gruntów jako działka nr 1286/4, obręb Słonowice, miejscowość Kazimierza Wielka, o powierzchni 4,5172 ha, której właścicielem jest Gmina Kazimierza Wielka, dla której Sąd Rejonowy w Busku Zdroju VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Kazimierzy Wielkiej prowadzi księgę wieczystą nr KI11/00036068/9.

§ 2

Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, o której mowa w § 1 odbędzie się w drodze przetargu.

§ 3

Czas trwania użytkowania wieczystego ustala się na okres 99 lat licząc od dnia zawarcia umowy na oddanie w użytkowania wieczyste.

§ 4

Wykonanie uchwały, w tym w szczególności wybór formy przetargu, ustalenie warunków uczestnictwa w przetargu, przeznaczenia oddania nieruchomości zgodnie z zasadami obowiązującymi w Strefie B ochrony uzdrowiskowej, terminów jej zabudowy oraz szczegółów umowy na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Rada Miejska powierza Burmistrzowi Miasta i Gminy Kazimierza Wielka.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Wioletta Wójcik

UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad zbywania nieruchomości. Rada Miejska uchwałą nr XXX/281/2005 z dnia 24 sierpnia 2005 r. określiła ogólne zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. W przyjętych zasadach przewidziano m.in. możliwość zbywania nieruchomości zbędnych do realizacji zadań Gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców lub gdy za zbyciem przemawia słuszny interes ekonomiczny gminy (§ 9 Uchwały nr XXX/281/2005). Wszelkie odstępstwa od określonych zasad wymagają odrębnej zgody rady gminy.

Planowane oddanie w użytkownię wieczyste (do którego znajdują zastosowanie zasady dotyczące zbywania nieruchomości) działki zlokalizowanej w Słonowicach, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 1286/4, obręb Słonowice, miejscowość Kazimierza Wielka, o powierzchni 4,5172 ha, której właścicielem jest gmina Kazimierza Wielka ma inne uzasadnienie niż wskazane w ww. zasadach, stąd konieczne było uzyskania zgody Rady Miejskiej.

Przedmiotowa działka objęta jest Strefą B obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/102/2019 z dnia 15 lipca 2019 r. w sprawie przyjęcia Statutu dla Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Kazimierza Wielka. Strefa B przeznaczona jest m.in. do budowy zaplecza techniczno-gospodarczego niezbędnego dla funkcjonowania uzdrowiska i miasta, w tym obiektów niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów takich jak: obiekty usługowe, turystyczne, w tym hotele, obiekty rekreacyjne, sportowe i komunalne, jak również lokalizacja urządzeń sportowych, turystycznych. Strefa B ochrony uzdrowiskowej obejmuje obszar o powierzchni 474,07 ha i przylega (otacza obszar) do obszaru Strefy A. Strefa ta ze względu na zagospodarowanie i sposób użytkowania ma charakter ochronny dla podstawowej strefy ochrony uzdrowiskowej A.

Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej nr XXXII/305/2005 z dnia 24 listopada 2005 r. działka 1286/4 znajduje się m.in. na terenach zieleni przyziornikowej (Zp), usług związanych z działalnością rekreacyjno-wypoczynkową (U). Aby jednak możliwe było prawidłowe ustalenie przeznaczenia oddawanej w użytkownię wieczyste działki – zgodnie z planowaną zabudową jak dla strefy B, konieczna będzie zmiana zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu z 2005 roku.

Obszar ten objęty jest również ochroną konserwatorską. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach z dnia 10 września 1986 r. znak L/dz.400/Słonowice/5/86 obszar o pow. ok. 10ha (obejmujący m.in. działkę 1286/4) został wpisany do rejestru zabytków pod nr 62 Dział Aa osada obronna i cmentarzyska z II okresu brązu. Z uwagi na rozczłonkowanie formy terenowej stanowisko archeologiczne zostało podzielone na 2 części – zachodnią oznaczoną jako „G” oraz wschodnią – jako „F”. Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków na podstawie Decyzji nr 5373/2025 z dnia 9.06.2025 r. wyraził zgodę na oddanie ww. działki w użytkownię wieczyste. Ponadto Konserwator pismem z dnia 13 sierpnia 2025 r. wydał na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) zalecenia co do zasad prowadzenia wszelkich inwestycji na tych terenach.

Mając powyższe uwarunkowania na uwadze oraz strategiczne dla regionu zamiany zachodzące w obszarze ochrony uzdrowiskowej na terenie Kazimierzy Wielkiej, Burmistrz Miasta i Gminy Kazimierza Wielka postanowił poddać pod głosowanie Rady Miejskiej uchwałę, w której zostanie przewidziane oddanie wskazanej działki w użytkownię wieczyste.

Instytucja użytkownia wieczystego określona przepisami kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* pozwala właścicielowi nieruchomości na osiągnięcie celu, jakim jest zabudowa tych terenów na cele wspomagające lecznictwo uzdrowiskowe, ochronę zdrowia oraz sportu i rekreacji. Jest to prawo dające użytkownikowi wieczystemu podobne uprawnienia jak prawo własności – może z niego korzystać z wyłączeniem osób trzecich (art. 233 k.c.)

i nim rozporządzać, niemniej ogranicza jego przeznaczenie do przeznaczenia wynikającego z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Umowa przewidująca zabudowę oddawanej w użytkowanie działki powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyтым stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń w określonym terminie, umowa może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu (art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 u.g.n.).

Kodeks cywilny określa również, że oddanie gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat, a w wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści. W tym przypadku uzasadnione jest przyjęcie ustawowej reguły i określenie czasu trwania prawa użytkowania wieczystego przez dziewięćdziesiąt dziewięć lat.

Zasadą rozporządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobów gminy jest przetarg. Burmistrz Miasta i Gminy Kazimierza Wielka po wyrażeniu zgody Rady Miejskiej w niniejszej uchwale podejmie kolejne kroki w celu przygotowania procedury i dokumentacji przetargowej, tak aby z jednej strony majątek gminy został w sposób transparentny i za najlepszą do uzyskania cenę oddany w użytkowanie wieczyste, a z drugiej strony – aby zapisy przyszłej umowy o oddanie ww. działki w użytkowanie wieczyste w sposób możliwie optymalny zabezpieczyły interes gminy oraz osiągnięcie celu w postaci zabudowy ww. działki zgodnie z przeznaczeniem określoną strefą B ochrony uzdrowiskowej – budowy zaplecza techniczno-gospodarczego niezbędnego dla funkcjonowania uzdrowiska i miasta, w tym obiektów niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów, czyli obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, obiektów rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, jak również lokalizacji urządzeń sportowych, turystycznych.

Należyte wykonywanie przyszłej umowy będzie w dużym stopniu zależało również od współpracy z powiatem kazimierskim, którego działki sąsiadujące z działką objętą niniejszą uchwałą objęte są Strefą A (zabudowa lecznictwa uzdrowiskowego), a Rada Powiatu Kazimierskiego Uchwałą nr XVI/113/2025 z dnia 17 listopada 2025 r. również wyraziła zgodę na ich oddanie w użytkowanie wieczyste. W związku z tym organy wykonawcze obydwu samorządów wyraziły oczekiwanie, że procedura przetargowa doprowadzi do wyłonienia jednego wykonawcy – użytkownika wieczystego, który będzie odpowiedzialny za wykonanie zapisów umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste zawartych odrębnie przez gminę oraz powiat.

W związku z powyższym Rada Miejska, podzielając przyjęte stanowisko Burmistrza co do sposobu zagospodarowania działki nr 1286/4 oraz oddania jej w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu podjęła niniejszą uchwałę, pozostawiając Burmistrzowi decyzje co do szczegółów wdrożenia tych planów.