

RGN.680.15-1.2019

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Chorzelach
ul. S. Komosińskiego 1
06-330 Chorzele**

W związku ze złożonym apelem Rady Miejskiej w Chorzelach Nr WORMG.0004.2.20.JS w dniu 7 stycznia 2020 r. reprezentowanej przez Przewodniczącą Rady Miejskiej dr Michała Wiśnickiego - w sprawie wyłączenia z przetargu organizowanego w celu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Powiatu Przasnyskiego, położonych w mieście Chorzele - działki oznaczonej numerem 197/2 o pow. 3,8763 ha, uprzejmie informuję :

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 poz. 511 z późn. zm.) organem kompetentnym do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych powiatu jest Rada Powiatu.

Zarząd Powiatu jest jedynie organem wykonawczym powiatu, a do jego zadań należy m.in. wykonywanie uchwał Rady Powiatu - art. 26 ust. 1 i art. 32 w/w ustawy o samorządzie powiatowym.

Decyzje wyrażające wolę sprzedaży w/w nieruchomości zostały podjęte już w 2017 roku przez ówczesną Radę Powiatu Przasnyskiego (Uchwała Rady Powiatu Przasnyskiego nr XLI/284/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie działki nr 197/2 o pow. 3,8763 ha). Do dnia dzisiejszego uchwała ta jest obowiązująca i wiążąca w obrocie prawnym.

W wykonaniu w/w uchwały:

- Zarząd Powiatu Przasnyskiego uchwałą nr 109/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, obejmujący m.in. działkę o nr 197/2. Następnie przeprowadzono 4 przetargi na zbycie w/w nieruchomości w dniach: 27 marca 2018 r., 24 lipca 2018 r., 18 października 2018 r., 9 kwietnia 2019 r. – wszystkie zakończone wynikiem negatywnym.
- Zarząd Powiatu Przasnyskiego uchwałą nr 117/2019 z dnia 16 września 2019 r. podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, obejmujący m.in. działkę o nr 197/2. Termin przetargu na sprzedaż w/w działki został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek – zaznaczyć należy, że w procedurze sprzedaży nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego – bezwzględnie obowiązujące są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r. Zgodnie z nimi i utrwalonym orzecznictwem sądowo – administracyjnym wyrażonym w m.in. uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 r. Sygn. akt II CSK 437/08 – charakter bezwzględnie obowiązujący mają cyt. „przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku

przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust. 1 u.g.n)”.

Przedkładając powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy bezsprzecznie stwierdzić, że Zarząd Powiatu Przasnyskiego nie może wprowadzić żadnych ograniczeń przy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości gruntowych – każdy zainteresowany, który spełni warunki przetargu (wpłaci wadium w ustalonym terminie, przystąpi do przetargu akceptując jego warunki oraz zgłosi właściwe postąpienie) może być uczestnikiem przetargu i następnie nabyć daną nieruchomość.

Ponadto należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – właściwy organ może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości w której podaje się także przyczynę odwołania przetargu. Za ważny powód należy uznać wystąpienie istotnej zmiany okoliczności powodujące, że zbycie nieruchomości nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć, czy też postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą.

Istotne znaczenie podczas rozpatrywania apelu Rady Miejskiej w Chorzelach mają regulacje prawne, które ustawodawca zawarł w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., bowiem zgodnie z art. 3 tejże ustawy – do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Artykuł 4 w/w ustawy stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podkreślić należy, że w myśl art. 1 ust. 3 – ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalono, że dla obszaru na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki nie ma uchwalonego MPZP, zaś w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 275/XLIV/17 z dnia 28 września 2017 r. nieruchomości te są położone na terenie oznaczonym symbolem CP-C – jako tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej. Zgodnie z decyzją Nr 13/11 Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele z dnia 28 listopada 2011 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie Przasnyskiej Strefy Gospodarczej – Podstrefa Chorzele I, nieruchomości oznaczone m.in. jako działka nr 197/2 przeznaczone są jako tereny pod działalność składową. Tak więc, główne kierunki i przeznaczenie terenu określone zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie Przasnyskiej Strefy Gospodarczej – Podstrefa Chorzele I.

Ponadto w stosunku do przedmiotowej działki Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele wydał następujące decyzje, które wg. wiedzy tut. Organu – nadal pozostają w obrocie prawnym:

- decyzja nr ROZ.ED.6220.8.2015/2016 z dnia 13 kwietnia 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, dotycząca inwestycji pod nazwą „elektrociepłownia na biogaz o mocy elektrycznej do 1 MW w gminie Chorzele” dla działki, oznaczonej nr 197/2. Decyzja stała się ostateczna w dniu 17 maja 2016 r.,
- decyzja nr 86/2016/2017 z dnia 08 lutego 2017 r. o warunkach zabudowy na budowę elektrociepłowni na biogaz na terenie przedmiotowej działki. Decyzja stała się ostateczna w dniu 10 marca 2017 r.

W związku z powyższym bezsprzeczny jest fakt, że w stosunku do przedmiotowych działek Gmina Chorzele określiła kierunki zagospodarowania w oparciu o które inwestor, uzyskał w/w decyzje – zatem może realizować określone w nich przedsięwzięcie. Podkreślić jednak należy, że zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, a decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wyjaśnienia wymaga również kwestia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji wskazanej w apelu. Zgodnie z regulacjami prawnymi zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele. Przed wydaniem w/w decyzji zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii właściwych organów, które następnie winien uwzględnić w procedurze wydania rozstrzygnięcia. Starosta Przasnyski opinią Nr WROŚ.604.40.1.2019 z dnia 12 czerwca 2019 roku pozytywnie zaopiniował przedsięwzięcie pn. „Elektrownia na biogaz o mocy elektrycznej do 1,5 MW w gminie Chorzele” pod warunkiem spełnienia szerokiego spektrum wymagań m.in. stosowania wyłącznie wsadu roślinnego. Działania Powiatu w zakresie ochrony środowiska są podejmowane ze szczególną starannością i dbałością po wielopłaszczyznowej analizie różnorodnych aspektów.

Podsumowując należy stwierdzić, że z uwagi na obowiązujące regulacje prawne zapewniające wszystkim obywatelom równy dostęp do uczestnictwa w przetargu, określoną formę organizowanego przetargu – przetarg ustny nieograniczony, pozostające w obiegu prawnym uchwały oraz ostateczne decyzje - brak jest uzasadnienia do odwołania przetargu na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Sporządziła: Czarzasta Anna

STAROSTA

Krzysztof Biżnikowski

