

**UCHWAŁA NR LX/515/2023
RADY GMINY SKĄPE**

z dnia 10 sierpnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji

*Na podstawie art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), § 73 uchwały Nr XLIII/400/2018 Rady Gminy Skąpe z dnia 27 września 2018r. w sprawie przyjęcia statutu Gminy Skąpe (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego poz. 2351, zm. 2022 r. poz. 913) **uchwala się, co następuje:***

§ 1. 1. Rada Gminy w Skąpem po rozpatrzeniu petycji z dnia 18 maja 2023 r. (data wpływu do Urzędu 19 maja 2023 r.) wniesionej przez ... w przedmiocie skutków uchwały Nr XL/370/2018 z dnia 30 maja 2018r. dotyczącej przeznaczenia do dzierżawy działki oznaczonej ewidencyjnie 26/119 obręb Niesulice o powierzchni 0,0486 ha i dzierżawy tej działki oraz po zapoznaniu się z opinią Komisji skarg, wniosków i petycji Rady Gminy w Skąpem z dnia 8 sierpnia 2023 r. uznaje petycję za niezasługującą na uwzględnienie.

2. Uzasadnienie uchwały, stanowi odpowiedź na petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącą Rady Gminy do zawiadomienia wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kuźmicz

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) rozpatrywaniem petycji zajmuje się Komisja skarg, wniosków i petycji powołana uchwałą Nr III/19/2018 Rady Gminy Skąpe z dnia 7 grudnia 2018 r. w sprawie powołania Komisji skarg, wniosków i petycji.

Komisja na posiedzeniu w dniu 8 sierpnia 2023 r. rozpatrywała petycję z dnia 18 maja 2023 br. (data wpływu do urzędu 19 maja br.) dotyczącą wyjaśnienia treści i zasad działania skutków uchwały Nr XL/370/2018 z dnia 30 maja 2018r. dotyczącej przeznaczenia do dzierżawy działki oznaczonej ewidencyjnie 26/119 obręb Niesulice o powierzchni 0,0486 ha, ujawnienia zasad przetargowych i zawartej umowy dzierżawy oraz treści zapisów umowy na dzierżawę tej działki i uznała, że petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, co następuje:

Podjęcie uchwały Nr XL/370/2018 z dnia 30 maja 2018r. w sprawie przeznaczenia do dzierżawy działki w trybie bezprzetargowym przez Radę Gminy nastąpiło na skutek złożenia przez dotychczasowego dzierżawcę wniosku o nawiązanie kolejnej umowy dzierżawy na dz. nr 26/119 na okres 10 lat. Dzierżawca posiadał dotychczas zawartą umowę dzierżawy ww. nieruchomości na okres 6 m-cy tj. od 22.03.2018r. do 21.09.2018r, która poprzedzona była wywieszeniem wykazu nieruchomości.

Zawarcie kolejnej umowy dzierżawy poprzedzone było również wykazem nieruchomości gminnych przeznaczonych do dzierżawy wywieszonym od 06.06.2018r. do 20.07.2018r. w miejscach ogólnodostępnych, tj. na tablicy ogłoszeń UG Skąpe, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Skąpe www.bip.skape.pl oraz w gazecie „Dzień za dniem”. Każdy zainteresowany dzierżawą mógł złożyć wniosek o zawarcie umowy. W ww. okresie nikt oprócz dotychczasowego dzierżawcy nie wykazał zainteresowania dzierżawą dz. nr 26/119.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymagana jest zgoda Rady Gminy. Każdorazowo po wpłynięciu wniosku o nawiązanie kolejnej umowy dzierżawy Wójt Gminy przedkłada złożony wniosek wraz z projektem uchwały radzie gminy. W wyniku analizy na komisjach rady gminy i po uzyskaniu pozytywnych opinii komisji, uchwała kierowana jest na sesję rady gminy. Rada Gminy podejmuje decyzję o wyrażeniu lub o nie wyrażeniu zgody na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy z dotychczasowym dzierżawcą. Tak również było w przypadku dzierżawcy dz. nr 26/119 - Rada Gminy Skąpe po zapoznaniu się z wnioskiem dzierżawcy, uchwałą Nr XL/370/2018 z dnia 30 maja 2018 r. wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą i wyraziła zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy. Po podjęciu uchwały Wójt sporządził zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 2017r. o gospodarce nieruchomościami wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, który był wywieszony jak wcześniej wskazano od 06.06.2018 do 20.07.2018 r. na tablicy ogłoszeń UG Skąpe, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Skąpe www.bip.skape.pl oraz zamieszczono go w gazecie „Dzień za dniem”. W ww. okresie wywieszenia wykazu nie wpłynęła żadna oferta/sprzeciw w kwestii przeznaczenia do dzierżawy ww. nieruchomości. W związku z powyższym w dniu 20 listopada 2018 r. została zawarta z dotychczasowym dzierżawcą umowa dzierżawy terenu o pow. 486m² położonego na działce 26/119 z mocą od 22.09.2018r. do 21.09.2028r. na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – korzystania ze znajdującego się na działce ww. budynku hydroforni. Zgodnie z § 11 ust. 5 ww. umowy stanowi ona tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ustawy Prawo budowlane.

W odniesieniu do kwestii zgodności przeprowadzonej inwestycji na obiekcie hydroforni przez dzierżawcę gminnego gruntu dz. nr 26/119 z zapisami obowiązującego mpzp wsi Niesulice należy stwierdzić, że zakres inwestycji jest zgodny z Uchwałą nr XXXVIII/350/2018 Rady Gminy Skąpe z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 754). Przedmiotową uchwałą uchylona została wskazywana w petycji uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24, poz. 531), zmieniona uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr IV/30/2007 z dnia 23 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 385) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych oraz uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr III/21/2014 z dnia 23 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015r., poz. 12), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Zgodnie z zapisami uchwały Nr XXXVIII/350/2018 Rady Gminy Skąpe z dnia 23 marca 2018 r. działka nr ewid. 26/119 położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **US,U1** - zgodnie z treścią § 23 ww. uchwały określono przeznaczenie terenu: cyt. „1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US,U1** ustala się przeznaczenie: sport i rekreacja, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się lokalizowanie: przystani wodnej, klubu żeglarskiego, pomostów do cumowania sprzętu pływającego, usług związanych z wynajmem pokoi, usług gastronomii, budynków związanych z funkcją towarzyszącą przystani wodnej, tj. sanitariatów, budynków administracyjno-socjalnych, magazynów na sprzęt.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 10,0m do głównej kalenicy dachu;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°-25°, dopuszcza się dach płaski, w tym w formie tarasu widokowego;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 34m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy: a) minimalną 1%, b) maksymalną 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,01,

b) maksymalny 1,0;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%;

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

c) miejsc postojowych,

d) zieleni niskiej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m²”.

Lokalizacja miejsc parkingowych również jest zgodna z mpzp, bowiem jak wynika z powyżej cyt. uchwały teren lokalizacji miejsc parkingowych oznaczony jest jako US, US1 - § 23 i § 25 przedmiotowego planu dopuszcza lokalizowanie miejsc postojowych, ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, to właściwy organ budowlany ocenia zgodność zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym ma być realizowana inwestycja. Zawarta umowa dzierżawy uprawniała dzierżawcę do dysponowania terenem na cele budowlane w rozumieniu art. 32 Prawa budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę. Hydrofornia wybudowana została w latach 80-tych na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa przez ówczesne przedsiębiorstwo państwowe LUMEL z siedzibą w Zielonej Górze na potrzeby funkcjonowania ośrodka wczasowego w Niesulicach.

Po reaktywowaniu samorządu terytorialnego w 1990 r. przedmiotowa działka przeszła z mocy prawa na własność gminy, a obiekt hydroforni był nadal użytkowany przez przedsiębiorstwo i pozostawał w jego środkach trwałych. Obiekt hydroforni nigdy nie był we władaniu gminy.

Po przekształceniu 01.05.1998r. przedsiębiorstwa państwowego Lubuskie Zakłady Aparatów Elektrycznych LUMEL w Zielonej Górze w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa hydrofornia stała się majątkiem stałym ww. spółki. W 2005r. ww. spółka zbyła hydrofornię jako środek trwały na rzecz osoby trzeciej, co spowodowało, że budynek hydroforni stanowi jej własność, w rozumieniu wyłącznie nakładów na jego wybudowanie. Od czasu jego wybudowania nieprzerwanie przez szereg lat był użytkowany na potrzeby ośrodka wczasowego. Po przejściu w wyniku komunalizacji własności działki na gminę hydrofornia nadal była wykorzystywana na potrzeby tego ośrodka. Natomiast stan prawny władania gruntem, na którym zlokalizowana została hydrofornia był nieuregulowany i do 2018 r. korzystano z niego bezumownie bez tytułu prawnego.

Zawarte umowy dzierżawy pozwoliły na uregulowanie stanu prawnego i określenie formy prawnej władania przez użytkownika hydroforni gminnym gruntem, na którym została ona posadowiona. Inwestowanie ze środków prywatnych przez dzierżawcę terenu na gminnym gruncie nie zmniejsza jego wartości, którą ustalić może wyłącznie uprawniony rzeczoznawca majątkowy. Obecny stan zagospodarowania terenu jest zgodny z jego przeznaczeniem określonym w obowiązującym od 2018r. ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wskazywana w petycji 30% stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma w sprawie zastosowania, gdyż dotyczy sytuacji wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp ustalanej w przypadku jej zbycia w okresie 5 lat od dnia obowiązywania planu unormowanych w art. 36 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977). Przedmiotowa nieruchomość nie jest wyznaczona przez gminę do zbycia.

Z kolei odnosząc się do kwestii wielokrotnego ubiegania się wnoszącego petycję o dzierżawę lub zakup nieruchomości dz. nr 26/119 informuję, że pismo o zakup hydroforni wnoszący petycję złożył 21.02.2007 r. na które otrzymał odpowiedź pismem z dnia 21 marca 2007r. i w którym został poinformowany, że z dokumentacji będącej w posiadaniu Urzędu Gminy Skąpe wynika, że przedmiotowy budynek jest częścią składową środków trwałych wchodzących w skład dawnego Ośrodka Wypoczynkowego LUMEL w Niesulicach. W związku z powyższym adresatem niniejszego wniosku o kupno budynku (nakładów), (bez prawa własności gruntu) powinien być ówczesny właściciel ośrodka. Kolejne pismo z dnia 02.02.2016 r. dotyczyło zakupu części nieruchomości wówczas dz. nr 26/75 przylegającej do działki 26/108, której jest Pan właścicielem, a zakupiona część miałaby być przeznaczona na cele turystyczno – sportowe. Przedmiotem wniosku nie była hydrofornia. Otrzymał Pan odpowiedź odmowną, ze względów na zapis w miejscowym planie, który wskazywał przeznaczenie części wnioskowanej przez Pana działki na cele publiczne i tym samym, w tym miejscu urządzony został przez gminę plac zabaw, który tam obecnie funkcjonuje. Pismem z dnia 11.03.2023r. zwrócił się Pan o wykup działki wraz z hydrofornią. W odpowiedzi poinformowano Pana, że działka 26/119 nie była i w najbliższym czasie nie będzie przeznaczona do sprzedaży.

Reasumując, należy stwierdzić, że działania gminy związane z wydzierżawieniem gruntu pod obiektem hydroforni nastąpiły z zachowaniem procedury, za zgodą rady i wynikają z obowiązujących przepisów. Natomiast zmiana sposobu użytkowania obiektu hydroforni jest zgodna z obowiązującym dla tego obszaru mpzp wsi Niesulice.

Zważywszy na powyższe oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem komisji skarg, wniosków i petycji z dnia 8 sierpnia 2023r. uznano petycję za niezaskługującą na uwzględnienie.