

Śrem,  czerwca 2020 r.

PAOOR.0003.16.2020.ML

**Pani
Katarzyna Sarnowska**

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Śremie**

Odpowiadając na złożone interpelacje podczas XVI sesji Rady Miejskiej w Śremie 28 maja 2020 roku przez radnych:

1. Pana Marka Basaja w sprawie udzielenia odpowiedzi i wyjaśnienie spraw zawartych w piśmie Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Lokali ul. Grunwaldzkiej 8 /81-100 w Śremie dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania parkingu przy ul. Grunwaldzkiej w Śremie obejmującego działki nr 1745/30 i 1745/33.

Informuję, iż Gmina przeznaczyła do sprzedaży działki 1745/30 i 1745/33 w związku z wyrażoną, przez wspólnotę mieszkaniową, wolą ich nabycia. Sprzedaż nie mogła być przeprowadzona w trybie bezprzetargowym, o czym wspólnota była szczegółowo informowana. Poinformowano również wspólnotę, że gmina nie uznaje jej roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności gruntu gminnego na rzecz wspólnoty w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami i że jest gotowa bronić swojego stanowiska w postępowaniu sądowym. Wspólnota nie sygnalizowała w żaden sposób, że w przetargu na sprzedaż przedmiotowych działek nie zamierza brać udziału. Gdyby o takim fakcie gminę poinformowała, nieruchomość ze sprzedaży zostałyby zapewne wycofana.

Warunek zabudowy nieruchomości parkingami został przyjęty w związku z tym, że wspólnota mieszkaniowa deklarowała taki sposób zagospodarowania i taka propozycja spotkała się z akceptacją. Decyzja o sprzedaży z warunkiem zabudowy parkingowej podjęta została 2 sierpnia 2018 roku. O przyjętych warunkach sprzedaży wspólnota została powiadomiona pismem z 14 sierpnia 2018 roku.

Umowa sprzedaży zawarta 10 grudnia 2019 roku i jej treść była konsekwencją ogłoszonego i rozstrzygniętego przetargu i wynikających z niego warunków. Bez uzasadnionych powodów gmina nie miała prawnych podstaw odwołania terminu zawarcia umowy.

Dla nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, planu miejscowego nie opracowano i nie uchwalono. Decyzja o wszczęciu prac nad takim planem uniemożliwiłaby sprzedaż nieruchomości przez dłuższy okres, a tym samym jej zakup przez zainteresowaną wspólnotę.

Wszelkie przesłanki zostaną Stronom postępowania administracyjnego wyjaśnione w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zgodnie z zasadą udzielania informacji. Burmistrz Śremu obowiązany jest do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego oraz czuwać nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznaności prawa. Stronom będą udzielane niezbędne wyjaśnienia i wskazówki, pomimo tego, że Wspólnota Mieszkaniowa Właścicieli Lokali przy ul. Grunwaldzkiej 8c w Śremie zorientowana jest w przebiegu postępowania, bowiem w 2009 roku na Jej wniosek wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwukondygnacyjny obiekt handlowo-usługowy na terenie sąsiadujących, ze spornym terenem, działek.

2. Pana Piotra Mulkowskiego w sprawie pisma Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Lokali ul. Grunwaldzkiej 8c w Śremie z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania:

1) Dlaczego Urząd podjął decyzję o sprzedaży działek nr 1745/30 i 1745/33, pomimo że Wspólnota zabiegała od kilkunastu lat o kupno tych gruntów?

Jak już powyżej informowałem, Gmina przeznaczyła do sprzedaży działki 1745/30 i 1745/33 w związku z wyrażoną, przez wspólnotę mieszkaniową, wolą ich nabycia. Sprzedaż nie mogła być przeprowadzona w trybie bezprzetargowym, o czym wspólnota była szczegółowo informowana. Poinformowano również wspólnotę, że gmina nie uznaje jej roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności gruntu gminnego na rzecz wspólnoty w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami i że jest gotowa bronić swojego stanowiska w postępowaniu sądowym. Wspólnota nie sygnalizowała w żaden sposób, że w przetargu na sprzedaż przedmiotowych działek nie zamierza brać udziału. Gdyby o takim fakcie gminę poinformowała, nieruchomość ze sprzedaży zostałaby zapewne wycofana.

- 2) Kto, kiedy i na jakiej podstawie wpisał do postępowania przetargowego warunek, że działki te są przeznaczone na parking?

Warunek zabudowy nieruchomości parkingami został przyjęty w związku z tym, że wspólnota mieszkaniowa deklarowała taki sposób zagospodarowania i taka propozycja spotkała się z akceptacją. Decyzja o sprzedaży z warunkiem zabudowy parkingowej podjęta została 2 sierpnia 2018 roku. O przyjętych warunkach sprzedaży wspólnota została powiadomiona pismem z 14 sierpnia 2018 roku.

- 3) Dlaczego równocześnie z wprowadzeniem warunku do przetargu, że działki są przeznaczone pod parking, Pan Burmistrz nie wprowadził takiego zabezpieczenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Ustalenie przeznaczenia działki, w sensie planistycznym, następuje tylko i wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Mimo określonego (docelowego) przeznaczenia działki w miejscowym planie, może być ona wykorzystywana w sposób dotychczasowy, nawet gdy stan ten jest odmienny od ustaleń miejscowego planu.

Jak wiadomo i co oczywiste określenie „przeznaczenie” można również rozumieć w oderwaniu od przywołanej ustawy. Zatem przeznaczenie to tyle, co praktyczny cel wykorzystania danej rzeczy, któremu ta rzecz ma służyć, do którego jest albo ma zostać zakwalifikowana.

Działki będące przedmiotem sprzedaży nie były objęte ustaleniami miejscowego planu, nie miały zatem ustalonego przeznaczenia, które determinowałoby sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym nie mniej jednak były sprzedawane jako działki pod lokalizację parkingu, pod taki cel były zbywane, na co niewątpliwie wskazało tak ogłoszenie, jak i postanowienia umowy.

Dla nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, planu miejscowego nie opracowano i nie uchwalono. Decyzja o wszczęciu prac nad takim planem uniemożliwiłaby sprzedaż nieruchomości przez dłuższy okres, a tym samym jej zakup przez zainteresowaną wspólnotę.

- 4) Na jakiej podstawie 5 miesięcy po podpisaniu umowy sprzedaży Burmistrz wszczyna postępowanie administracyjne na wniosek nowych właścicieli działek w sprawie wydania warunków zabudowy przedmiotowych działek budynkiem wielorodzinnym, wielokondygnacyjnym z usługami, skoro działki te zostały nabyte

na budowę parkingu (zgodnie z warunkami przetargu i umowy sprzedaży)?

Zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i możliwością lokalizacji wbudowanego garażu w parterze budynku, na terenie działek o nr ewid. 1745/30, 1745/33, obręb Śrem, w oparciu o złożony w dniu 27.02.2020 r. wniosek wspólników spółki cywilnej o nazwie: INVEST HAUS SYSTEM S.C., ul. Warsztatowa 1/4, 63 – 100 Śrem. Postępowanie administracyjne zostało wszczęte na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 i 695) w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zawartej umowie sprzedaży działki nie zawarto postanowienia (warunku) o braku możliwości złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z obowiązującym prawem wniosek o ustalenie warunków zabudowy może złożyć każdy, w dowolnym czasie i zgodnie z własnym (dowolnym) zamysłem inwestycyjnym. W tej kwestii przepisy prawa nie wprowadzają żadnych ograniczeń, co wynika z samego charakteru decyzji o warunkach zabudowy (promesa). Reasumując, także kwestia celu, dla którego został sprzedany (zakupiony) teren również w świetle prawa nie jest przeszkodą do wystąpienia przez podmiot zainteresowany z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla określonej inwestycji.

Nadto, stosownie do ogólnych zasad prawa obowiązujących w postępowaniu administracyjnym, w szczególności zasady wyrażonej w art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego: w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub **na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy**, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Skoro zatem postępowanie administracyjne wszczyna się na żądanie strony lub z urzędu, to złożenie przez Wnioskodawców wniosku o ustalenie warunków zabudowy musiało skutkować wszczęciem przez Burmistrza Śremu takiego postępowania. Warto w tym miejscu wyjaśnić, że w postępowaniu wszczynanym na żądanie strony treść tego żądania wyznacza przedmiot postępowania (organ jest tym żądaniem związany), a organ administracji publicznej (w analizowanym przypadku Burmistrz Śremu) nie może zmieniać przedmiotu postępowania.

Burmistrz Śremu, jak każdy organ administracji publicznej, odmawia wszczęcia postępowania, w przypadku, gdy żądanie (wniosek) zostało

wniesione przez osobę niebędącą stroną lub, gdy z innych uzasadnionych przyczyn postępowanie nie może być wszczęte. W niniejszej sprawie Wnioskodawcy są stronami postępowania, a dodatkowo nie istniały żadne uzasadnione przyczyny do odmowy wszczęcia postępowania. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądowo-administracyjnym oraz doktrynie prawniczej przez „inne uzasadnione przyczyny”, należy rozumieć takie sytuacje, które w sposób oczywisty stanowią przeszkodę do wszczęcia postępowania, np. gdy w tej samej sprawie postępowanie administracyjne już się toczy albo w sprawie takiej zapadło już rozstrzygnięcie lub gdy w przepisach prawa brak jest podstawy materialnoprawnej do rozpatrzenia żądania w trybie administracyjnym. Przedmiotowy wniosek należy rozpatrzyć w trybie administracyjnym, na co wskazuje art. 52 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

- 5) Jaki jest stan realizacji wniosku Wspólnoty z 19 lutego 2020 r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki 1745/30 i 1745/33.

Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oczekuje na rozpatrzenie. Tego rodzaju wnioski nie są żądaniami, o których mowa w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, stąd są co do zasady rozpatrywane co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy.

Otrzymują:

- 1.Radny, Pan Marek Basaj
- 2.Radny, Pan Piotr Mulkowski

Odpowiedzi udzielili:
Katarzyna Bednarowicz
Naczelnik PPS
tel. 61 28 47 107

Donat Tomczak
Naczelnik PSG
tel. 61 28 47 135

BURMISTRZ
Adam Korondowski

