

UCHWAŁA NR/2025
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie części nieruchomości przy ul. Kalinowej
oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 3766/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 13 ust. 1 oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka na zbycie części nieruchomości stanowiącej własność Miasta Ostrów Mazowiecka, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr OS1M/00073521/9, położonej przy ul. Kalinowej w Ostrowi Mazowieckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 3766/2, obręb 0001, o pow. 0,0244 ha.

§ 2.

Szczegółowy przebieg granic nieruchomości przeznaczonej do zbycia określa mapa, która stanowi załącznik do uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady
Miasta

Tomasz Koczara

z dnia 2025 r.



Uzasadnienie

Dnia 26.04.2022 r. wpłynął wniosek do Urzędu Miasta w Ostrowi Mazowieckiej dotyczący sprzedaży części działki nr 3766 położonej przy ul. Kalinowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, o nr 3765/2.

Decyzją Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 05.02.2025 r., znak: PGN.6831.1.2025 zatwierdzono projekt podziału działki 3766 o pow. 0,1738 ha, w wyniku którego powstała m. in. działka nr 3766/2 o pow. 0,0244 ha, bezpośrednio sąsiadująca z nieruchomością wnioskodawcy, która ma być przedmiotem zbycia.

Zarządzeniem nr 53/2025 z dnia 7 kwietnia 2025 r. Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej działki nr 3766/2, na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 3765/2. Zarządzenie zostało wydane w oparciu o uchwałę nr XXVIII/192/93 Rady Miejskiej z dnia 24 marca 1993 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi.

Dnia 17 czerwca 2025 r. Rada Miasta Ostrów Mazowiecka podjęła uchwałę nr XIII/111/2025 w sprawie uchylenia uchwały nr XXVIII/192/93 Rady Miejskiej z dnia 24 marca 1993 r.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka wydał Zarządzenie nr 122/2025 z dnia 18 lipca 2025 r. o uchyleniu Zarządzenia nr 53/2025 z dnia 7 kwietnia 2025 r.

Sprzedaż przedmiotowej działki kwalifikuje się do zastosowania trybu bezprzetargowego zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak stanowi wskazany przepis - nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, 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.

Wymienione przesłanki w przedmiotowym przypadku zostały spełnione. Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości przyległej, tj. działki nr 3765/2, a działka 3766/2 może poprawić jej warunki zagospodarowania. Ponadto należy wskazać, iż działka nr 3766/2 nie może być zagospodarowana, jako odrębna nieruchomość, ze względu na powierzchnię i parametry, gdyż jest wąska i podłużna, przy powierzchni 0,0244 ha, co więcej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, więc nie można na niej realizować obiektów kubaturowych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, działka nr 3766/2 jest położona na terenie oznaczonym, jako MN2-121. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rzeczoznawca majątkowy Bogusław Suska sporządził operat szacunkowy z dnia 21 marca 2025 r. w którym określił wartość rynkową przedmiotowej działki w oparciu o § 70 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Ww. przepis określa sposób wyceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia w trybie bezprzetargowym, jako grunt służący poprawie zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Wg sporządzonej wyceny oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki nr 3766/2 wynosi 24 500 zł, tj. 100,41 zł za m².

W związku z podjęciem uchwały nr XIII/111/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie uchylenia uchwały nr XXVIII/192/93 Rady Miejskiej z dnia 24 marca 1993 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi, zastosowanie w sprawie ma art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), zgodnie z którym do czasu określenia przez radę gminy (radę miasta) zasad zbywania nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy (rady miasta).