

Uchwała nr 86/18
Sejmiku Województwa Mazowieckiego
z dnia 22 maja 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Województwem Mazowieckim a Gminą Miasto Ząbki

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 913), art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 i 50) oraz § 3 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 załącznika do uchwały nr 188/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13013) – uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę Zarządowi Województwa Mazowieckiego na dokonanie zamiany z Gminą Miasto Ząbki, bez obowiązku dokonywania dopłat, nieruchomości położonych w Ząbkach w rejonie ul. Szpitalnej, stanowiących własność Województwa Mazowieckiego, na które składają się:
 - 1) działka niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów pod nr 1/9 z obrębu 01-07 o powierzchni 0,0295 ha, stanowiąca część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA1W/00125404/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
 - 2) działka niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów pod nr 2/39 z obrębu 01-06 o powierzchni 0,0008 ha, stanowiąca część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA1W/00125405/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, stanowią przedmiot zamiany na nieruchomość niezabudowaną położoną w Ząbkach w rejonie ul. Popiełuszki, oznaczoną w ewidencji gruntów pod nr 35/5 z obrębu 01-03 o powierzchni 0,2005 ha, stanowiącą własność Gminy Miasto Ząbki.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Mazowieckiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Sejmiku
Województwa Mazowieckiego

Ludwik Rakowski

Uzasadnienie

Pismem z dnia 30 czerwca 2017 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego zwrócił się do Burmistrza Miasta Ząbki z wnioskiem o zbycie niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 35/5 z obrębu 01-03 o powierzchni 0,2005 ha, położonej w Ząbkach przy ul. Popiełuszki na rzecz Województwa Mazowieckiego.

Powyższa nieruchomość przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miasto Ząbki na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) jako działka wydzielona pod drogę publiczną z nieruchomości stanowiącej własność Województwa Mazowieckiego.

W opinii Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, działka ta stała się własnością Gminy Miasto Ząbki pomimo zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ząbki zatwierdzonego Uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r., zgodnie z którym położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MN, tj. stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapis Planu oznacza, iż nieruchomość ta nie powinna zostać przejęta pod drogę gminną. Pomimo, iż Decyzja Burmistrza Miasta Ząbki zatwierdzająca podział nieruchomości wydana została z naruszeniem prawa, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło stwierdzenia jej nieważności w tej części, opierając się na błędnym ustaleniu wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych.

Działka ewidencyjna nr 35/5 z obrębu 01-03 stanowi jedyne połączenie działek ewidencyjnych nr 35/7–35/15 z obrębu 01-03 stanowiących własność Województwa Mazowieckiego z drogą publiczną. Nabycie nieruchomości od Miasta uzasadnia planowana sprzedaż przez Województwo działek w trybie przetargu, a brak dostępu do drogi publicznej może wpłynąć na zmniejszenie zainteresowania potencjalnych nabywców oraz obniżenie ceny możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Jednocześnie, mając na uwadze przepisy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Marszałek Województwa Mazowieckiego wystąpił do Burmistrza Miasta Ząbki z żądaniem nabycia przez Miasto niezabudowanych działek gruntu oznaczonych nr 1/9 z obrębu 01-07 o powierzchni 0,0295 ha oraz 2/39 z obrębu 01-06 o powierzchni 0,0008 ha. Niniejsze żądanie było konsekwencją wydania przez Starostę Wołomińskiego w dniu 6 maja 2016 r. decyzji nr 17pz/2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Budowie drogi gminnej ul. Nowoprojektowanej w Ząbkach o długości 379 m wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na odcinku od ul. Szpitalnej do Stacji Uzdatniania Wody”. Powyższa decyzja zatwierdziła podział nieruchomości stanowiących własność Województwa Mazowieckiego, który spowodował, iż wskazane działki gruntu nie będą mogły zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Doszło do nieodwracalnego pogorszenia warunków korzystania z działek ewidencyjnych, a w konsekwencji braku możliwości ich wykorzystania na cele określone w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 23 listopada 2017 r. Burmistrz Miasta Ząbki przedstawił opinię Komisji Gospodarczej Rady Miasta Ząbki, zgodnie z którą Komisja uznając częściowo argumentację Marszałka Województwa Mazowieckiego w powyższych sprawach wyraża zgodę na dokonanie transakcji zamiany gruntów, bez konieczności dopłaty ze strony Województwa Mazowieckiego.

Wartość działek oznaczonych nr 1/9 oraz 2/39 stanowiących własność Województwa Mazowieckiego została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonych operatach szacunkowych i wynosi 93.465 zł.

Operat szacunkowy otrzymany z Urzędu Miasta Ząbki, określa wartość prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 35/5 na kwotę 542.874 zł.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie umowy wymaga zgody odpowiednio rady lub sejmiku w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.