Uchwała Nr 108/IX/2025
Rady Miasta Józefowa
z dnia 28 lutego 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w obrębie 48, stanowiących własność gminy Miasta Józefowa, przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem usług (PU-1)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 1 oraz art. 40 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn.zm.) uchwala się, co następuje::

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargów ograniczonych skierowanych do właścicieli działek przyległych, prawa własności niżej wymienionych nieruchomości, położonych na terenie Józefowa przy ul. Jarosławskiej, stanowiących własność gminy Miasta Józefowa:

L. p.	Nr ewidencyjny działki	Nr obrębu	Powierzchnia [m^2]	Łączna powierzchnia [m^2]	Nr księgi wieczystej	Nr ewidencyjne działek, których właściciele będą mogli wziąć udział w przetargu
1.	72	48	504	1407	WA1O/00084344/1	74
	73		903		Grunt niehipotekowany Własność gminy Miasta Józefowa na podstawie postanowienie I Ns 506/20. Wniosek Gminy do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Otwocku złożony w dniu 9.08.2024 r.	85 68/12 68/13
2.	70/2	48	47	47	WA1O/00089106/6	85 68/13

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Józefowa

Anna Masik

Uzasadnienie

Zasadą jest, że sprzedaż nieruchomości gminnych odbywa się w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
Na sprzedaż nieruchomości Rada Miasta Józefowa wyraża zgodę w formie uchwały.

Z treści art. 40 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę nabywców.

Będące przedmiotem niniejszej uchwały działki nie mogą być zagospodarowane w inny sposób niż tylko jako uzupełnienie jednej z przyległych działek ponieważ nie posiadają dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia ich zbycie w trybie przetargu nieograniczonego.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka ew. nr 70/2 z obr. 48 przylega do pasa drogowego projektowanej drogi KDG-2, ale istniejący stan zagospodarowania pasa drogowego ul. Jarosławskiej (skarpa o znacznym stopniu nachylenia na podjeździe do wiaduktu) uniemożliwia wykonanie zajadu z tej drogi na tę działkę gminną, przez co nie posiada ona faktycznego dostępu do drogi publicznej. Natomiast działki ew. nr 72 i nr 73 z obr. 48 dzieli od projektowanej drogi KDG-2 nieruchomość będąca własnością osoby fizycznej, przez co nie mają one również bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Działki ew. nr 72 i nr 73 z obr. 48 mogą zostać przyłączone wyłącznie do dz. ew. nr nr 74, 85, 68/12, 68/13 z obr. 48, dlatego przetarg ograniczony zostanie skierowany do właścicieli tych działek.

Działka ew. nr 70/2 z obr. 48 może zostać przyłączona wyłącznie do dz. ew. nr 85 i nr 68/13 z obr. 48, dlatego przetarg ograniczony zostanie skierowany do właścicieli tych działek.

Obszar, na którym usytuowane są ww. działki objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego w dniu 11 maja 2012 r. Uchwałą Rady Miasta Józefowa Nr 160/VI/2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa obejmującego teren ograniczony ulicami: Jarosławską, Wawerską, Powstańców Warszawy oraz terenem PKP, i oznaczony na rysunku planu symbolem PU-1 (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług). Terenie oznaczonym tym symbolem przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.
Na terenie oznaczonym symbolem PU-1 obowiązuje zakaz:
1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni przekraczającej 2000m^2 dla jednego lokalu użytkowego,
2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
4) składowania jakichkolwiek odpadów.

W wyroku SN z 6 marca 2009 r. o sygn. akt II CSK 589/08 Sąd Najwyższy stwierdził, że tryb określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. (bezprzetargowe zbycie na poprawę warunków zagospodarowania) nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwu. Gdy więc możliwość poprawienia warunków odnosi się do

większej liczby nieruchomości, musi być przeprowadzony przetarg, a umowa zbycia zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna (art. 58 k.c. w zw. z art. 37 ust. 1 u.g.n.; tak wyrok NSA z 15 maja 2019 r. sygn. akt I OSK 432/19).

A zatem, z uwagi na uwarunkowania ww. nieruchomości gminy Miasta Józefowa, w tym:
- brak dostępu do drogi publicznej,
- usytuowanie pomiędzy działkami należącymi do różnych osób, do których można przyłączyć nieruchomości gminne, poprawiając tym samym warunki ich zagospodarowania,

sprzedaż nieruchomości możliwa jest wyłącznie w trybie przetargu ograniczonego skierowanego do właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Przewodnicząca Rady Miasta Józefowa

Anna Masik