

Stegna, dnia 26.09.2023 r.

ORG-RG.0003.2.2023

**Pan
Maciej Makowski
Radny Gminy Stegna**

Dotyczy: udostępnienia analizy wartości działek w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości w m. Jantar, uzasadnienia wystąpienia o zgodę na sprzedaż wbrew woli mieszkańców oraz niezgodnie z wcześniej zadeklarowanym stanowiskiem Rady Gminy

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 14 września 2023 r. (data wpływu do Urzędu Gminy w Stegnie 15.09.2023 r.) dotyczącej udostępnienia analizy wartości działek w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości w m. Jantar, uzasadnienia wystąpienia o zgodę na sprzedaż wbrew woli mieszkańców oraz niezgodnie z wcześniej zadeklarowanym stanowiskiem Rady Gminy informuję, co następuje:

Ad. 1.

Zgodnie ze sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy Stegna operatami szacunkowymi wartość rynkowa działek przeznaczonych do sprzedaży jest następująca:

- a) Działka niezabudowana nr **634/6** obręb Jantar o pow. 4535 m2 położona na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako: „U-teren zabudowy usługowej oraz KP.2 – teren parkingu samochodowego” (uchwała nr XLIII/384/2022 Rady Gminy Stegna z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6) – **wartość 1.177.300 zł**,
- b) Działki niezabudowane nr **634/8** obręb Jantar o pow. 2284 m2 i nr **634/9** obręb Jantar o pow. 4180 m2 położone na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego : działka 634/9 jako „U52- teren zabudowy usługowej”, działka 634/8 jako „KPP53 – teren placu publicznego” (uchwała nr XXXV/348/10 Rady Gminy Stegna z dnia 22 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar zmieniona uchwałą nr XLIV/453/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar) - **wartość 1.669.200 zł**

Powyższe nieruchomości Gmina zamierza sprzedać w drodze przetargu nieograniczonego, a podane wartości stanowią będą ceny wywoławcze w przetargach na sprzedaż tych nieruchomości.

Gmina Stegna nie zlecała sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną, która byłaby podstawą sporządzenia rzetelnej analizy we wnioskowanym przez Pana zakresie, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyklucza budowę budynków wielorodzinnych na przedmiotowych działkach.

Budowa na tym obszarze budynków wielorodzinnych jest obecnie niemożliwa i wymagałaby dokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy, co w mojej ocenie nie byłoby korzystne dla Gminy Stegna i spotkałoby się z protestami mieszkańców. Przypominam, że zmiana niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar nastąpiła uchwałą nr XLIII/384/2022 Rady Gminy Stegna z dnia 29 września 2022 r. Inicjatorem zmiany planu, w którym zmieniono funkcję działki nr 634/6 na „U-teren zabudowy usługowej oraz KP.2 – teren parkingu samochodowego” była Rada Sołectwa Sołectwa Jantar, która wystąpiła o rezygnację ze sprzedaży działek (dawniej nr 634/2 i 634/4) pod zabudowę wielomieszkaniową oraz zmianę ich przeznaczenia na parking samochodowy i miejsce rekreacji.

Z tych względów nie ma potrzeby sporządzania analizy przychodów w żądanym przez Pana zakresie.

Ad. 2 .

Sprzedaż nieruchomości w pierwszej kolejności pozwoli na pozyskanie inwestorów, którzy zagospodarują teren zgodnie z przyjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zakłada tam budowę obiektu usługowego wraz z urządzeniem obok niego placu publicznego co uatrakcyjni miejscowość zarówno dla turystów jak i mieszkańców oraz budowę parkingu (działka nr 634/6) w związku z trudnym do rozwiązania problemem z parkowaniem samochodów w sezonie letnim.

Przypominam, że na chwilę obecną nieruchomości te stanowią nieużytki a ich zagospodarowanie wymaga znacznych nakładów.

Sprzedaż nieruchomości pozwoli na pozyskanie przychodów do budżetu Gminy z ceny sprzedaży, a w przyszłości na stałe pozyskiwanie przychodów z podatku od nieruchomości.

Nieruchomości te mają być źródłem przychodów dla Gminy, a nie generować kolejnych wydatków ze środków publicznych.

Ad. 3 .

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu nie pozostaje w sprzeczności z odpowiedzią na petycję zawartą w uchwale Nr XXII/208/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej przeznaczenia działek nr 634/2 oraz 634/4 w miejscowości Jantar pod miejsca parkingowe oraz teren rekreacji.

W uzasadnieniu tej uchwały powołano się na ustalenia miejscowego planu przestrzennego, który zgodnie z ww. informacją dla działki 634/9 przewiduje teren zabudowy usługowej, zaś dla działki 634/8 przewiduje teren placu publicznego. Miejscowy plan dla tej niewielkiej działki nr 634/8 wyklucza lokalizację wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, zabrania grodzenia terenu i urządzania miejsc postojowych. Plan dopuszcza na tej działce urządzanie letnich ogródków gastronomicznych. Plac ma mieć nawierzchnie utwardzone z kamienia brukowego, kostki kamiennej lub płyt kamiennych.

Nie widzę tu zatem żadnych sprzeczności pomiędzy zamiarem sprzedaży przedmiotowych działek, a deklaracjami zawartymi w uzasadnieniu odpowiedzi na interpelacje.

Z poważaniem

ZASTĘPCA WÓJTA

mgr Tomasz Gajewski

Otrzymują:

1. adresat
2. Gmina Stegna, stanowisko ds. obsługi Rady Gminy
3. a/a.