

UCHWAŁA NR LXXXVII/1266/24
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji zarejestrowanej pod numerem AO.OK.152.2.2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu petycji z dnia 15 lutego 2024 r. zarejestrowanej pod sygnaturą AO.OK.152.2.2024 dotyczącej zachowania i rozwoju Parku Miejskiego „800-lecia Nysy” w kontekście wniosku dewelopera w sprawie zmiany charakteru zabudowy posiadanej przez niego działki w obrębie parku oraz odkupienia od dewelopera terenów planowanych pod zabudowę, Rada Miejska w Nysie nie uwzględnia petycji, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W wykonaniu niniejszej uchwały upoważnia się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Nysie do zawiadomienia wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakoneczny

Uzasadnienie

W dniu 15 lutego 2024 r., do Urzędu Miejskiego w Nysie złożono petycję zarejestrowaną pod sygnaturą AO.OK.152.2.2024 w sprawie „zachowania charakteru i rozwoju zabytkowego Parku Miejskiego „800-lecia Nysy”, dotyczącą wniosku dewelopera w sprawie zmiany charakteru zabudowy posiadanej przez niego działki w obrębie Parku”, uzupełnioną pismem z dnia 26.02.2024 r. Z uzupełnienia petycji wynika, że jej istotą w powyższym zakresie jest „odrzucenie wniosku o budowę w Parku Miejskim w Nysie osiedla mieszkaniowego”. Petycja zawiera ponadto „apel o odkupienie od dewelopera terenów zielonych planowanych pod zabudowę, a stanowiących w ocenie wnioskodawców integralną część zabytkowego Parku Miejskiego i przeznaczenie tego miejsca na cele społeczne – tj. rozwój Parku Miejskiego”.

Na wstępie, w celu wyjaśnienia stanu prawnego i faktycznego, należy poinformować, że na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący przeznaczenie terenu w postaci usług, z dopuszczeniem mieszkalnictwa zbiorowego. W oparciu o ustalenia tego planu właściciel nieruchomości uzyskał pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (hotel z restauracją). Niezależnie od ustaleń planu i uzyskanej decyzji właściciel wystąpił z wnioskiem dotyczącym budowy na tym obszarze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a to w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195). Należy tu wskazać, iż przepisy ww. ustawy obligują zarówno burmistrza, jak i radę gminy, do nadania wnioskowi biegu i uruchomienia stosownej procedury w tym zakresie, co jednak nie jest równoznaczne z podjęciem uchwały zezwalającej na realizację inwestycji. W przedmiotowej sprawie istotna jest jednak okoliczność, iż w dniu 16.02.2024 r., do Burmistrza Nysy wpłynęło pismo wnioskodawcy, którym wycofał wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym przy ul. Powstańców Śląskich w Nysie, planowanej do realizacji na działkach nr 443, 661, 5/8 i 484, obręb Śródmieście, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto. Fakt ten spowodował, że na obecny moment ustał obowiązek podjęcia przez Radę Miejską w Nysie uchwały w tej sprawie.

Mając na względzie powyższe, Burmistrz Nysy zwrócił się pisemnie do autora petycji z prośbą o udzielenie informacji czy petycja w tej części pozostaje aktualna. Organ wyjaśnił przy tym, że w chwili obecnej, wobec cofnięcia wniosku złożonego w trybie ustawy tzw. „lex deweloper”, brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Nysie, co na dzień dzisiejszy wpływa na możliwość rozpatrywania petycji.

Autor petycji w piśmie z dnia 20.03.2024 r., odpowiadając na powyższą prośbę, wskazał, że jakkolwiek w zakresie punktu petycji dotyczącego planów budowy osiedla mieszkaniowego wnoszący petycję nie żądają „podjęcia określonych działań przez adresata wniosku”, niemniej wola wnoszących petycję wyrażona w tym punkcie pozostaje aktualna i powinna być wzięta pod uwagę przy wszelkich przypadkach podejmowania działań przez organy gminy w przedmiotowym zakresie, w tym przy powtórnym złożeniu przez inwestora tożsamego lub podobnego wniosku.

W związku z powyższym, przy uwzględnieniu kluczowej w sprawie okoliczności, tj. wycofania przez dewelopera wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym, planowanej na ww. działkach, Rada Miejska w Nysie uznaje, że petycja w tej części nie może być uwzględniona. W chwili obecnej nie ma przedmiotu rozpatrywania przez Radę w trybie ustawy „lex deweloper”, tj. wobec cofnięcia wniosku brak jest możliwości wypowiedzenia się przez Radę co do dopuszczenia lub uniemożliwienia zabudowy przedmiotowego terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Natomiast w kontekście stanowiska wnoszącego petycję, iż petycja pozostaje aktualna niejako „na przyszłość”, Rada Miejska wskazuje, że istotą petycji jest m.in. podjęcie rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji (art. 2 ust. 3 ustawy o petycjach), a zatem rozstrzygnięcie petycji może nastąpić w określonych uwarunkowaniach faktycznych i prawnych istniejących w dacie rozpatrywania petycji, w czasie, w którym organ właściwy do jej rozpatrzenia ma kompetencje i możliwość działania w sprawie, w której petycja została złożona. To zaś oznacza, że nie wydaje się możliwe rozstrzygnięcie petycji „na

przyszłość”, poprzez zadeklarowanie przez organ określonych działań w bliżej nieokreślonym czasie. Innymi słowy petycja rozpatrywana jest w danym miejscu i czasie, w odniesieniu do konkretnych żądań petycji, odnoszonych do sytuacji faktycznej i prawnej aktualnej w dacie rozpatrywania petycji.

Odnosząc się natomiast do skierowanego przez wnioskodawcę „apelu o odkupienie od dewelopera terenów zielonych planowanych pod zabudowę, a stanowiących w ocenie wnioskodawców integralną część zabytkowego Parku Miejskiego i przeznaczenie tego miejsca na cele społeczne – tj. rozwój Parku Miejskiego”, Rada Miejska w Nysie stwierdza, że nie znajduje on uzasadnienia. W tym miejscu należałoby sięgnąć do przeszłości aby w sposób obiektywny wyjaśnić, że przedmiotowy teren nie stanowił ogólnodostępnej części parku – wręcz przeciwnie: był zabudowany wielorodzinnym budynkiem wraz z przynależnym budynkiem gospodarczym, co zostało opisane w operacie szacunkowym, sporządzonym w roku 1995 w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, której wówczas nie zrealizowano. Dowodem potwierdzającym zabudowę terenu jest załączona do operatu szacunkowego dokumentacja fotograficzna z istniejącym budynkiem mieszkalnym. Do sprzedaży terenu powrócono w roku 2000. W międzyczasie jednak budynki (mieszkalny i gospodarczy) zostały rozebrane i do sprzedaży wykazano nieruchomość niezabudowaną, co dodatkowo potwierdza dokument wydany w dacie 9 maja 2000 r. przez Starostę Nyskiego, tj. wypis i wyrys z rejestru gruntów wskazujący, że działki nr 1, 5/5 i 5/8 k.m. 31 położone w Nysie przy ul. Powstańców Śląskich, posiadają użytek „Bp” (tereny przeznaczone pod zabudowę – niezabudowane). Ówczesny Zarząd Miejski w Nysie jako kolegialny organ wykonawczy Gminy Nysa, posiadając kompetencje przekazane przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr LI/520/98 z dnia 27 maja 1998 r., przeznaczył do sprzedaży w drodze przetargu nieruchomość niezabudowaną obejmującą działki nr 1, 5/5, 5/8 k.m.1 o łącznym obszarze 0,7768 ha, położoną w Nysie przy ul. Powstańców Śląskich, przeznaczoną pod tereny projektowanych usług turystycznych (uchwała nr 355/2000 z dnia 15 marca 2000 r.). W dniu 30 maja 2000 r. rozstrzygnięto z wynikiem pozytywnym przetarg ustny nieograniczony dotyczący sprzedaży ww. nieruchomości. Umowę sprzedaży (akt notarialny) Gmina Nysa zawarła ze spółką, wyłonioną w trybie przywołanego powyżej przetargu, w dacie 26 lipca 2000 r. W umowie tej potwierdzono, że działki, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowią tereny projektowanych usług turystycznych. Sprzedaż zrealizowana została zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i wolą właściciela.

Obecna działka nr 443 (dotychczasowy nr 1) o powierzchni 0,7434 ha posiada przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową i w niewielkiej części pod drogę publiczną, oddzielającą obszar oznaczony w planie symbolem U13 od „terenów zieleni parkowej”.

Zatem, poprzednie zagospodarowanie terenu, dokument potwierdzający sprzedaż, jak i obecne przeznaczenie dla tego obszaru, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wykluczyły możliwość wykorzystania terenu w celu rozwoju Parku Miejskiego, o co ostatecznie wnosi się w petycji. I chociażby z tego powodu odkupienie terenu od dewelopera aby zagospodarować go zgodnie z wnioskiem, nie jest racjonalnie uzasadnione.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie znajduje się podstaw do uwzględnienia petycji.

Z tych względów Rada Miejska w Nysie postanawia jak w § 1 niniejszej uchwały.