

Projekt

z dnia 18 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 2026 r.

w sprawie sposobu załatwienia skargi wniesionej na czynności Burmistrza Miasta Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 1 i 3 oraz art. 238 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się ze skargą z dnia 14.01.2026 r. wniesioną na czynności Burmistrza Miasta Grajewo i opinią Komisji skarg, wniosków i petycji z dnia 17.02.2026 r. stwierdza się, że skarga na czynności Burmistrza Miasta Grajewo jest niezasadna.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- Sporządziła: Marta Borkowska

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stefańska

Pod względem
formalnym - poprawny
miejscem mi wnosy

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska

Załącznik do uchwały nr

Rady Miasta Grajewo

z dnia.....2026 r.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 14.01.2026 r. do Rady Miasta Grajewo Skarżący złożył skargę na czynności Burmistrza Miasta Grajewo dotyczącą sposobu gospodarowania mieniem komunalnym przez Burmistrza Miasta Grajewo, a w szczególności zakupu działki nr 2988/13 z przeznaczeniem pod rozbudowę cmentarza.

Po zapoznaniu się ze skargą, wyjaśnieniami Burmistrza Miasta Grajewo oraz Uchwałą Nr 8/2026 Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Grajewo z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie propozycji sposobu rozpatrzenia skargi wniesionej na Burmistrza Miasta Grajewo, stwierdza się, że Burmistrz Miasta Grajewo działał zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa mając na uwadze istniejący stan faktyczny.

Zarzut skarżącego, iż zakup działki nr 2988/13 świadczy o naruszeniu zasad gospodarności, celowości i racjonalnego zarządzania mieniem publicznym Rada Miasta Grajewo uznała za bezpodstawny. Zabezpieczanie terenów pod cmentarz świadczy o właściwym i racjonalnym gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości, zapewniając ciągłości realizacji usług komunalnych.

Stan faktyczny przedstawia się następująco:

Dnia 29.05.2023 r. do Urzędu Miasta Grajewo wpłynęło pismo właścicielki gruntów przyległych do cmentarza komunalnego w Grajewie z propozycją ich sprzedaży na rzecz Miasta Grajewo. Burmistrz mając na uwadze cel publiczny jakim jest zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) m.in. budowa i rozbudowa cmentarza podjął negocjacje w sprawie wykupu i zlecił sporządzenie wyceny niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2988/13 o pow. 0,6301 ha. Rzecznik majątkowy określił wartość ww. nieruchomości na kwotę 301 000,00 zł co odpowiada 47,77 zł/m². Po dokonaniu analizy operatu szacunkowego oraz porównaniu przedmiotowej nieruchomości z inną nieruchomością, której propozycję wykupu rozważano pół roku wcześniej przez Wydział merytoryczny, Burmistrz Miasta Grajewo uznał wartość przedstawioną w operacie za korzystną cenę transakcyjną (niższa cena za 1 m² niż nieruchomości porównywanej, nakłady na rozbudowę budynków gospodarczych znajdujących się na nieruchomości alternatywnej). Właścicielka omawianej działki wyraziła zgodę na jej sprzedaż za cenę stanowiącą jej wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym. Dnia 19 grudnia 2024 r. zgodnie z Uchwałą Nr LV/428/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r., poz. 1822) oraz art.11 ust. 1, art.25 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Grajewo wydał Zarządzeniem nr 94/24 w sprawie nabycia na rzecz gminy – Miasta Grajewo nieruchomości niezabudowanej położonej w Grajewie. Dnia 31.12.2024 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusz Patrycji Szymanowskiej-Poboży został podpisany Akt Notarialny Rep. A 25/2024. Nabycie nastąpiło na cel publiczny (cmentarz) zgodnie z art. 6 pkt 9 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do zarzutów postawionych przez Skarżącego w skardze z dn. 14.01.2026 r. oraz w jego piśmie z dnia 15.02.2026 r. Rada Miasta Grajewo ustaliła, co następuje:

Ad. 1

Skarżący podnosi, że nabyta działka nie posiada samodzielnego dostępu do drogi publicznej. Jest to stwierdzenie nieprawdziwe, gdyż zgodnie z treścią aktu notarialnego, bezpośredni i nieograniczony dostęp nabytej przez Miasto Grajewo nieruchomości do ul. Geodetów został zapewniony przez działkę nr 2988/6, która jest własnością Miasta Grajewo. Ponadto nieruchomość została nabyta pod rozbudowę istniejącego cmentarza, do którego bezpośrednio przylega, co uzasadnia jej wybór i zapewnia spójność inwestycyjną. Działka nr 2988/6 wbrew twierdzeniom skarżącego pełnić będzie funkcję komunikacyjną.

Ad. 2

Zakup działki nr 2988/13 o pow. 0,6301 ha przez Miasto Grajewo wynikał z konieczności zapewnienia odpowiedniej powierzchni pod rozbudowę istniejącego cmentarza, niezbędnej ze względu na zbliżającą się do granicy użytkowej pojemność obecnego terenu. Przed zakupem dokonano analizy posiadanych przez Miasto Grajewo gruntów i stwierdzono, że nabycie tej działki jest uzasadnione, ponieważ z dwóch stron przylega ona do istniejącego cmentarza, podczas gdy pozostałe posiadane grunty położone są w większej odległości i dostęp do nich jest utrudniony, co mogłoby uniemożliwić kontynuację rozbudowy cmentarza w sposób spójny. Nabyta działka pozwala na rozbudowę cmentarza bez ingerencji w tereny prywatne, minimalizując koszty i ryzyko ewentualnych sporów.

Ad. 3

Przy analizie decyzyjnej działki przeznaczonej do zakupu dokonano m.in. oceny możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Rozważano dwa rozwiązania – ustanowienie służebności przejazdu oraz zapewnienie dojazdu poprzez własną drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 2988/6. Wybrano drogę wewnętrzną jako rozwiązanie trwalsze i bezpieczniejsze prawnie, gwarantujące pełną kontrolę nad dojazdem.

Ad. 4

W ocenie Rady przed zakupem nieruchomości dokonano analizy jej stanu obejmującej w szczególności: stan prawny, faktyczny, planistyczny, geodezyjny, techniczny oraz sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej, a także ocenę ryzyk związanych z jej przyszłym użytkowaniem. Nieruchomość została również porównana z innymi nieruchomościami będącymi własnością Miasta Grajewo. Przepisy prawa obowiązujące przy nabywaniu nieruchomości, w tym Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) nie nakładają obowiązku sporządzania i dokumentowania analizy wariantowej.

Ad. 5

W 2023 r. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) nałożyła na gminy obowiązek sporządzenia planów ogólnych, wyznaczając termin ich uchwalenia do końca czerwca 2026 r. Zarzut, jakoby przy nabyciu nieruchomości w 2024 r. nie odniesiono się do planu ogólnego, jest niezasadny. Nabyta przez Miasto Grajewo działka nr 2988/13 została bowiem ujęta w projekcie planu ogólnego, wraz z zapewnionym dojazdem, tj. działką nr 2988/6 jako strefa cmentarzy.

Ponadto już w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r., przedmiotowa działka położona była na obszarze przeznaczonym pod cmentarze. Nabycie przedmiotowej nieruchomości potwierdza ciągłość i stabilność przyjętych przez Miasto Grajewo kierunków zagospodarowania. Należy jednocześnie podkreślić, że sporządzanie planu ogólnego jest procesem długotrwałym i wieloetapowym, rozciągniętym w czasie, a obowiązujące przepisy prawa nie przewidują ani nie uzasadniają wstrzymania bieżącego funkcjonowania obrotu nieruchomościami na okres jego opracowywania. Nie można oczekiwać zaniechania podejmowania decyzji dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości w czasie trwania tego procesu.

Reasumując, podniesione w skardze **zarzuty są niezasadne**, a wszystkie czynności związane z nabyciem nieruchomości zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LV/428/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r., poz. 1822). Jednocześnie nabywanie nieruchomości pod cmentarz stanowi zgodnie z art. 6 pkt 9 Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) cel publiczny. Oznacza to, że działania podejmowane przez Burmistrza Miasta Grajewo w zakresie pozyskiwania gruntów pod tego rodzaju przeznaczenie mieszczą się w ustawowym katalogu zadań służących interesowi ogółu mieszkańców.

W związku z powyższym, Rada Miasta Grajewo postanowiła uznać skargę za bezzasadną.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego „w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.”

- Sporządziła: Marta Borkowska