



Prezydent  
Miasta Białegostoku

DSK-I.6840.55.2.2023

Białystok, 04 czerwca 2024 r.

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU BIURO RADY MIASTA	
Dn. 634	2024 -06- 04
WPLYNĘŁO	
Nr rej. ....	zł. ....

**Pani**  
**Katarzyna Jamróż**  
**Przewodnicząca**  
**Rady Miasta Białystok**

W związku z § 8 pkt 4 uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 1462), uprzejmie proszę o skierowanie do właściwej Komisji sprawy zamiany nieruchomości położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Białystok, położoną w Białymstoku, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/233 o pow. 0,0129 ha, w celu wydania opinii.

W załączeniu został zamieszczony wniosek o wydanie opinii zawierający informacje w przedmiotowej sprawie.

Na komisję Infrastruktury  
6.06.2024 K. Jamróż  
Przewodnicząca Rady  
Katarzyna Jamróż

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

Sprawę prowadzi:

Departament Skarbu, Dorota Mieczkowska, tel. 85 869 60 36

## Wniosek o wydanie opinii

w sprawie zamiany nieruchomości położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Białystok, położoną w Białymstoku, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/233 o pow. 0,0129 ha.

### *Stan faktyczny*

Właściciel nieruchomości położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha zwrócił się z wnioskiem o zamianę ww. nieruchomości na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Białystok, położoną w Białymstoku, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/233 o pow. 0,0129 ha.

Obie nieruchomości objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze), zatwierdzonego przez Radę Miejską Białegostoku uchwałą Nr IX/76/07 z dnia 26 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 104, poz. 913 z dnia 8 maja 2007 r. ze zm.), zgodnie z którym położone są na terenie oznaczonym symbolem 3.1U,MN – przeznaczonym pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Jak wynika z zapisów planu miejscowego przez działkę nr 93/115 ma przebiegać wewnętrzna droga dojazdowa KDW z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami, którą należy traktować jako teren ogólnodostępny.

Z dokonanej analizy urbanistycznej wynika, że zarówno działka gminna nr 93/233, jak i działka nr 93/115, stanowiąca własność osoby prywatnej, ze względu na swoje parametry techniczne nie stanowią samodzielnych działek budowlanych.

Jak wykazała analiza struktury własnościowej terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 3.1U,MN działki sąsiednie do działki nr 93/115 oznaczone numerami 93/235, 93/236, 93/274, 93/266, 93/113, 93/139, 93/140, 93/176, 93/234 i 93/63 o łącznej powierzchni 0,2981 ha, stanowią własność Gminy Białystok. Nabycie przez Gminę Białystok nieruchomości oznaczonej numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha umożliwi całościowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawca poza nieruchomością oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 jest również właścicielem nieruchomości oznaczonych numerami 93/109 i 93/108, które przylegają do działki gminnej nr 93/233. Rozdysponowanie działki gminnej nr 93/233 umożliwi wnioskodawcy realizację ustaleń planu miejscowego, które wskazują na konieczność scalenia wąskich działek w celu uzyskania szerokości działki budowlanej nie mniejszej niż 18 m.

## Stan prawny

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

W operatach szacunkowych z dnia 15 kwietnia 2024 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha na kwotę 49 948,00 zł, co daje 346,86 zł/m<sup>2</sup>, a także nieruchomości stanowiącej własność Gminy Białystok, położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/233 o pow. 0,0129 ha na kwotę 44 976,00 zł, co daje 348,65 zł/m<sup>2</sup>.

Mając na uwadze powyższe w przypadku dokonania zamiany ww. nieruchomości Gmina Białystok będzie zobowiązana do uiszczenia na rzecz osoby fizycznej dopłaty w wysokości 4 972,00 zł.

Zgodnie z § 8 uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 1462), Prezydent Miasta może nabyć na rzecz Gminy bądź dokonać zamiany nieruchomości:

- 1) na realizację celów publicznych;
- 2) na realizację zadań własnych i zleconych Gminy;
- 3) z uwagi na obowiązki Gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) w innych przypadkach - po uzyskaniu opinii właściwych komisji Rady Miasta Białystok.

Nabycie w drodze zamiany działki oznaczonej numerem 93/115 nie wypełnia dyspozycji § 8 pkt 1, 2 i 3 ww. uchwały, zatem w celu nabycia opisanej wyżej nieruchomości należy uzyskać opinię właściwej komisji Rady Miasta Białystok zgodnie z § 8 pkt 4 ww. uchwały.

W związku z powyższym proszę o zaopiniowanie kwestii zamiany nieruchomości położonej w Białymstoku, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/115 o pow. 0,0144 ha na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Białystok, położoną w Białymstoku, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 18 – Pieczurki numerem 93/233 o pow. 0,0129 ha.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski