

URZĄD GMINY
USTRONIE MORSKIE
Wpłynęło dnia 1 9 CZE. 2026
Nr 4066
Ilość załączników
(podpis)

Ustronie Morskie, 18.06.2026

Aeroprzystań Sp. z o.o.
ul. Jana Matejki 5, 78-100 Kołobrzeg

Rada Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2, 78-111 Ustronie Morskie

Skarga

Na podstawie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego, **składam skargę na działania Wójta Gminy Ustronie Morskie, polegające na zawarciu umowy na dzierżawę terenu - lotniska Bagicz, w gminie Ustronie Morskie z podmiotem, który nie posiada doświadczenia ani zasobów do prowadzenia lotniska.**

Obecny dzierżawca nie jest wpisany do rejestru lotnisk prowadzonych przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego jako zarządzający jakimkolwiek lotniskiem – co jest warunkiem koniecznym do zachowania funkcji tego terenu zgodnie z obowiązującymi z Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego. W konsekwencji ULC wszczął procedurę wyrejestrowania lotniska z rejestru.

Wnoszę o powtórzenie przetargu z jednoznacznym doprecyzowaniem jego celu, tak aby dzierżawca był zobowiązany do zapewniania ciągłości funkcji lotniska zgodnie z MPZP (z wyłączeniem działek nie będących terenem lotniska) oraz wykluczeniem podmiotów niemających uprawnień i doświadczenia w zarządzaniu lotniskiem.

Uzasadnienie

Do 30 października 2025 roku Aeroprzystań Sp. z o.o. dzierżawiła od gminy przez okres 18 miesięcy teren 44ha lotniska, którego jest zarządzającym wpisany do rejestru- lotnisko Bagicz. Przed wygaśnięciem umowy Aeroprzystań Sp. z o.o. złożyła wniosek o jej przedłużenie. Wójt gminy Ustronie Morskie odrzucił wniosek. Gmina ogłosiła przetarg na teren lotniska na okres 12 miesięcy.

Aeroprzystań Sp. z o.o. zawnioskowała o wydłużenie okresu dzierżawy i wyłączenie z przetargu podmiotów niemających doświadczenia w zarządzaniu lotniskiem i o wyłączenie z

przetargu działek niebędących terenem lotniska oraz doprecyzowanie celu przetargu - aby na terenie było prowadzone lotnisko. Wszystkie wnioski zostały odrzucone bez uzasadnienia. Firma, która wygrała przetarg nie podpisała umowy ze względu na nieujawnienie faktu, że na teren lotniska została złożona skarga kasacyjna dotycząca wyroku sądu, dzięki któremu gmina wygrała sprawę sądową o odebranie dzierżawy wieczystej.

Gmina Ustronie Morskie zdecydowała na podpisanie umowy za połowę kwoty z drugą firmą, która brała udział w przetargu.

Obecny dzierżawca nie ma doświadczenia w prowadzeniu lotniska. Aeroprzystań Sp. z o.o. poinformowała o utracie prawa dysponowania terenem ULC. ULC wszczął procedurę wyrejestrowania lotniska z rejestru.

Wójt wielokrotnie na spotkaniach z Aeroprzystań Sp. z o.o. podkreślał, że nie chce na tym terenie lotniska publicznego, bo nie ma z tego tytułu podatku.

Zarzuty do działań:

Gmina wiedząc, że teren stanowi funkcjonujące lotnisko wpisane do rejestru, ukształtowała przetarg i późniejsze działania w sposób, który nie zabezpieczał ciągłości funkcji lotniczej, mógł prowadzić do utraty statusu lotniska i mógł być sprzeczny z zasadą prawidłowej gospodarki mieniem publicznym.

1. Nieprawidłowe gospodarowanie mieniem gminnym

Organy publiczne muszą gospodarować nieruchomościami zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki. W przypadku lotniska ta zasada powinna obejmować nie tylko wysokość czynszu, ale też zachowanie funkcji publicznej, bezpieczeństwo, zgodność z planem miejscowym i skutki dla rejestru lotnisk.

To jest ważne, bo „wydzielanie gruntów pod lotniska, budowa i eksploatacja lotnisk oraz urządzeń obsługi ruchu lotniczego” są w ustawie o gospodarce nieruchomościami traktowane jako cel publiczny.

Jeżeli więc Wójt mówił, że „nie chce lotniska publicznego, bo nie ma z tego podatku”, to nie przesądza jeszcze o bezprawności, ale może być bardzo istotnym dowodem na to, że decyzje nie były podejmowane w oparciu o obiektywną analizę interesu publicznego, tylko z motywacją sprzeczną z utrzymaniem funkcji lotniczej.

2. Warunki przetargu mogły być wadliwe, bo nie zabezpieczały funkcji lotniska

Z ogłoszenia przetargowego wynika, że gmina wydierżawiała teren w Bagiczu na 1 rok, obejmujący m.in. działki 31/28, 31/25, 31/14, 31/15, 31/26 i 31/1. W opisie wskazano

elementy infrastruktury lotniczej: betonową drogę startową, część drogi kołowania, część płaszczyzny postoju, schrony, zbiorniki paliwa i inną infrastrukturę. Jednocześnie cel dzierżawy określono jako prowadzenie działalności gospodarczej, „w tym możliwość prowadzenia lotniska”, a nie jako obowiązek utrzymania i prowadzenia lotniska. Czyli gmina potraktowała lotnisko i całą infrastrukturę jako zwykłą działkę usługową. Jeżeli teren jest lotniskiem wpisanym do rejestru, to zarządzający lotniskiem musi m.in. używać lotniska zgodnie z jego przeznaczeniem, zapewniać bezpieczną eksploatację, utrzymywać elementy lotniska zgodnie z wymaganiami i posiadać prawo do korzystania z nieruchomości.

Dodatkowo przeniesienie zarządzania lotniskiem na inny podmiot wymaga spełnienia wymogów prawa lotniczego i zgody Prezesa ULC. W przypadku lotniska użytku publicznego dochodzą też wymogi dotyczące podmiotu zarządzającego, jego zdolności finansowej, organizacyjnej i dokumentacyjnej.

Dlatego można postawić zarzut, że gmina potraktowała teren lotniska jak zwykły teren inwestycyjny lub gospodarczy, mimo że wiedziała, że istnieją szczególne wymogi prawa lotniczego i że brak tytułu prawnego po stronie zarządzającego doprowadzi do działań ULC.

3. Brak wymogu doświadczenia lotniczego nie jest automatycznie bezprawny, ale może być nieracjonalny

Nie ma prostego przepisu, który mówiłby: „w przetargu na dzierżawę terenu lotniska gmina zawsze musi dopuścić tylko podmioty z doświadczeniem lotniczym”.

Ale w tym stanie faktycznym można argumentować, że taki wymóg był racjonalny i konieczny, bo teren nie był zwykłą nieruchomością, lecz czynnym lotniskiem wpisanym do rejestru. Jeżeli gmina wiedziała, że podmiot bez doświadczenia nie będzie realnie w stanie zapewnić ciągłości zarządzania lotniskiem albo zawrzeć wymaganej umowy z Aeroprzystan Sp. z o.o., to brak takiego warunku może być oceniany jako działanie nierzetelne, niegospodarne albo sprzeczne z interesem publicznym.

Innymi słowy: nie chodzi o to, że gmina musiała faworyzować Aeroprzystań Sp. z o.o. Chodzi o to, że gmina powinna była zabezpieczyć, aby każdy dopuszczony podmiot dawał realną gwarancję utrzymania funkcji lotniczej.

4. Nieujawnienie skargi kasacyjnej może być istotnym naruszeniem przejrzystości

Jeżeli gmina wiedziała, że na sprawę dotyczącą tytułu prawnego do terenu lotniska wniesiono skargę kasacyjną, a nie ujawniła tego uczestnikom przetargu, to można rozważać zarzut:

- braku rzetelnej informacji o stanie prawnym nieruchomości,
- naruszenia zasad transparentności,
- działania mogącego zniekształcić decyzje oferentów,

- stworzenia sytuacji, w której zwycięzca przetargu odmówił podpisania umowy z powodu ryzyka, którego wcześniej nie znał.

To trzeba jednak udowodnić dokumentami: datą wniesienia skargi kasacyjnej, wiedzą gminy, treścią ogłoszenia, protokołami i korespondencją ze zwycięzcą przetargu.

5. Wątek Urzędu Lotnictwa Cywilnego

ULC wszczął działania dotyczące wykreślenia lotniska z rejestru z powodu utraty przez Aeroprzystań Sp. z o.o. tytułu prawnego do terenu. To pokazuje przewidywalny skutek działań gminy: nie tylko zmiana dzierżawcy, ale realne ryzyko utraty lotniska.

Można więc argumentować, że gmina nie powinna była prowadzić procedury tak, jakby chodziło wyłącznie o zwykły najem gruntu. Powinna była uwzględnić, że utrata tytułu prawnego przez wpisanego zarządzającego może skutkować postępowaniem ULC i utratą funkcji lotniczej.

Zelwarski U. p. n. s.

Spis załączników:

1. WNIOSEK AEROPRZYSTAŃ O PRZEDŁUŻENIE UMOWY DZIERŻAWY I ODMOWA Z GMINY
2. WNIOSKI AEROPRZYSTAŃ DOTYCZĄCE PRZETARGU
3. ODRZUCENIE WNIOSKÓW PRZEZ GMINĘ
4. DECYZJA SKO DOTYCZĄCA ZWOLNIENIA Z PODATKU AEROPRZYSTAŃ UTWIERDZAJĄCA ŻE LOTNISKO BAGICZ PEŁNI WAŻNĄ FUNKCJĘ SPOŁECZNĄ
5. OPINIA BIURA PROJEKTOWEGO „ARMAGEDDON”