



Departament Finansów Publicznych

urząd
miejski
wrocławia



Pan Marek Nowak



Wrocław, dnia 9 lipca 2020 r.

WNS-SN.680.62.2020
L.dz.88686.2020

Dotyczy: nieruchomości położonej we Wrocławiu przy al. Jana Kasprowicza 25

W odpowiedzi na petycję z dnia 29 czerwca b.r. - w sprawie przeprowadzenia analizy oraz ewentualne złożenie oferty i nabycie przez Gminę Wrocław działki nr 92/2, AM-6, obręb Karłowice - uprzejmie informuję, iż wnoszona przez Pana kwestia była rozpatrywana na Posiedzeniu Planistycznym w dniu 3 marca b.r. w związku z interpelacją Radnego Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 lutego b.r., która również dotyczyła nabycia przez Gminę Wrocław ww. działki nr 92/2.

Informuję, że działka nr 92/2, AM-6, obręb Karłowice o powierzchni 639 m² stanowi część nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. na okres do dnia 5 grudnia 2089 r.

Działka nr położona jest na obszarze objętym ustaleniami *miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie alei Jana Kasprowicza i ulicy Zawalnej we Wrocławiu*, przyjętego uchwałą nr LI/1496/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 czerwca 2010 r. W myśl ustaleń wspomnianego planu miejscowego, działka nr 92/2 wraz z sąsiednią nr 92/1 przeznaczone są pod stacje gazowe oraz skwery, a teren ten oznaczony jest na rysunku planu symbolem 2G i nie stanowi obszaru przeznaczonego na cele publiczne.

Z informacji zawartych przez sprzedającego w ogłoszeniu przetargowym oraz specyfikacji warunków sprzedaży wynika, że działka nr 92/2 nie posiada urządzonego wjazdu bezpośrednio z drogi publicznej, a dostęp do alei Kasprowicza możliwy jest poprzez sąsiednie działki nr 92/1 i 93 (również będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym sprzedającego) pod warunkiem ustanowienia odpłatnej służebności gruntowej - prawa przejazdu i przechodu. Ponadto sprzedający informuje o posadowieniu w obrębie działki nr 92/2 odcinka gazociągu niskiego oraz średniego ciśnienia, a na sąsiedniej działce nr 92/1 zlokalizowana jest podziemna stacja redukcyjno-pomiarowa gazu. Z chwilą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr 92/2 zostanie ona obciążona nieograniczoną w czasie i nieodpłatną służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa gazowniczego. Cena sprzedaży działki wynosi 330.615,88 zł brutto, co daje cenę jednostkową w wysokości 517,40 zł/m² zbywanego gruntu.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego zbywanej działki nr 92/2 wykazała brak zasadności nabycia przez Gminę Wrocław prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości
Dział Przygotowania Nieruchomości do Obrotu Cywilnoprawnego
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 77 71 11
fax +48 71 77 74 73
wns@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

W szczególności wątpliwości budzi cena sprzedaży gruntu, która biorąc pod uwagę przeznaczenie działki nr 92/2 w planie miejscowym, brak dostępu do drogi publicznej oraz konieczność ustanowienia dodatkowo płatnej służebności celem zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej, jest nieadekwatna do celu na jaki mogłaby zostać nabyta przez Gminę Wrocław. Nabycie działki w celu wykreowania na niej przestrzeni parkowej nie będzie w pełni możliwe z uwagi na ograniczenia wynikające z przeprowadzenia przez nią gazociągów, konieczność utrzymania sieci podziemnej oraz jej funkcjonowania jako strefy ochronnej dla stacji redukcyjno-pomiarowej gazu. Ponadto, pozyskanie przez Gminę Wrocław prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa wiązać się będzie z koniecznością wnoszenia rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Należy zaznaczyć, iż zasadne jest tworzenie nowej przestrzeni parkowej dla mieszkańców osiedla Karłowice-Różanka na sąsiednim terenie, stanowiącym własność Gminy Wrocław tj. działce nr 65/6, AM-6, obręb Karłowice o powierzchni 7.433 m² położonej przy al. J. Kaprowicza 27-29. Obszar ten we wspomnianym planie miejscowym stanowi teren zieleni parkowej i rekreacyjnej (oznaczony symbolem 3ZP na rysunku planu) przewidzianym pod realizację celu publicznego.

W świetle powyższego, nabycie przez Gminę Wrocław prawa użytkowania wieczystego działki nr 92/2, AM-6, obręb Karłowice na warunkach opisanych przez sprzedającego jest ekonomicznie i gospodarczo nieuzasadnione. Biorąc jednocześnie pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego, brak jest przesłanek do nabycia przez Gminę Wrocław działki nr 92/2 dla efektywnego i optymalnego wykorzystania łącznie z sąsiednią działką nr 65/6 na cele, o których mowa w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

W przypadku uznania przez PGNiG Sp. z o. o. działki nr 92/2 za zbędną, możliwe byłoby nieodpłatne pozyskanie przez Gminę Wrocław działki nr 92/2 celem realizacji na niej zieleni parkowej i rekreacyjnej.

Z-ca Dyrektora Wydziału


Roman Bednarek

Otrzymuje:

Wydział Partycypacji Społecznej (petycja nr 16/2020)