



Marek Nowak

Wrocław, dnia 5 stycznia 2021 r.

WNS-SN.6840.169.2011

L.dz. 271/2021/W

Dotyczy: petycji z dnia 13 października 2020 r. w sprawie sprzedaży działki komunalnej przy ulicy Legnickiej.

Działka nr 3/17 o powierzchni 2254 m² objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu (uchwała nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r.) i położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7U-MW. Przeznaczona jest m.in. pod usługi i, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Procedura przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do zbycia w trybie bezprzetargowym została wszczęta w oparciu o szczegółową analizę dokumentów planistycznych.

Działka nr 3/17, AM – 16, obręb Popowice położona jest w wydzieleniu wewnętrznym B i ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 14,5m x 156m. Od strony północnej przylega dłuższym bokiem do terenu 1KDG (ul. Legnicka), a na całej długości omawianej działki linia rozgraniczająca terenu 1KDG pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy ustaloną dla terenów 7U-MW. Od strony południowej przedmiotowa działka sąsiaduje bezpośrednio z trzykondygnacyjnym budynkiem handlowo – usługowym, zlokalizowanym na terenie 7U-MW, zwróconym w kierunku tej działki ścianą z oknami. Na omawianej działce zlokalizowane są dojścia i dojazdy do ww. budynku oraz część istniejącego parkingu dla samochodów.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dz. nr 3/17 na terenie 7U-MW w granicach wydzielenia wewnętrznego B wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń budowlanych i instalacji na dachach nie może być większy niż 28m, a do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 25m. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu musi spełniać m.in. wymagania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Zgodnie z § 13 ust. 1 i ust. 4 ww. rozporządzenia odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co w zabudowie śródmiejskiej uznaje się za spełnione, jeśli odległość pomiędzy budynkiem przesłanianym i przesłaniającym jest równa co najmniej połowie wysokości przesłaniania. Wysokość przesłaniania mierzy się od poziomu dolnej

krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części. W budynku handlowo – usługowym, znajdującym się przy granicy dz. nr 3/17, pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zlokalizowane są m.in. w parterze, a ich okna skierowane są w stronę omawianej działki. W takim przypadku można przyjąć, że wysokość przesłaniania dla budynku posadowionego na dz. nr 3/10, AM – 16, obręb Popowice będzie zbliżona do wysokości budynku przesłaniającego planowanego na dz. nr 3/17. Zgodnie z ustaleniami mpzp budynek na działce Gminy Wrocław musi mieć minimum 25m wysokości, zatem aby umożliwić naturalne oświetlenie pomieszczeń istniejącego budynku handlowo – usługowego należy planowany budynek odsunąć od jego okien o co najmniej ok. 12 m (połowa wysokości przesłaniania). Pozostawia to pod zabudowę na działce 3/17 pas terenu o szerokości ok. 2 – 2,5m i tym samym wyklucza możliwość realizacji budynku zgodnego z ustaleniami planu.

Wobec powyższego działka Gminy Wrocław nie spełnia warunków stawianych samodzielnym działkom budowlanym. Jej wielkość i cechy geometryczne w połączeniu z sąsiedztwem istniejącego budynku – uniemożliwiają realizację zabudowy zgodnej z przepisami techniczno – budowlanymi i ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, co za tym idzie brak jest możliwości wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkalnej, czy powierzchni użytkowej biur dla oferty, która nie ma możliwości realizacji.

Reasumując działka nr 3/17 może zostać zabudowana dopiero w połączeniu z działką sąsiednią.

Jednocześnie wyjaśniam, że cenę nieruchomości ustala się zgodnie z art. 67 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy określaniu wartości nieruchomości biegły stosuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ceny transakcyjne z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości. Ponadto zgodnie z § 54 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość przedmiotu sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej na kwotę 2 606 000 zł (dwa miliony sześćset sześć tysięcy złotych).

DYREKTOR WYDZIAŁU



Jan Bujak

Do wiadomości:
Biuro ds. Partycypacji Społecznej
ul. Gabrieli Zapolskiej 4
50-032 Wrocław