

25 0/0

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO RADY MIEJSKIEJ
WROCŁAWIA

Data
wpl. 14 -02- 2013

L. dz

ZAPYTANIE RADNEGO

KANCELARIA PREZYDENTA WROCŁAWIA
tel. 071 777 89 52

PREZYDENT WROCŁAWIA

Wpl. 14 -02- 2013

L. dz Zat

Radna Mirosława Stachowiak - Różecka

Dotyczy: inwestycji budowlanych przy ul. Osiedlowej we Wrocławiu realizowanych przez Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o.

1. Proszę o wyjaśnienie okoliczności w jakich doszło do zamiany działki nr 13/1 (obecnie KW nr WR1K/00263668/1), będącej uprzednio własnością Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. w zamian za działkę nr 6/16, która była własnością Gminy Wrocław. W szczególności proszę o udostępnienie operatów szacunkowych, w których wyceniono obie działki. Istotny niepokój budzi fakt, że działka będąca własnością Gminy była nieporównywalnie większa od działki, którą Gmina otrzymała w zamian.
2. Z uwagi na fakt, że działka 6/16, nie posiadając dostępu do drogi publicznej, utartym i akceptowanym przez organ zwyczajem jest aby działkę przedstawiać do sprzedaży przede wszystkim właścicielom nieruchomości sąsiedniej. Dlaczego tego nie uczyniono.
3. Dlaczego Gmina Wrocław wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr: 6/14, 13/1, część działki nr 12, AM-9, obręb Muchobór Wielki) skoro Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. nieoficjalnie zapewnia, że teren ten będzie przedmiotem jego dalszych inwestycji. Czy Gmina Wrocław świadczy usługi na rzecz ww. inwestora wyręczając go w obowiązku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Kto podjął decyzję o wystąpieniu przez Gminę z ww. wnioskiem. W jaki sposób ta decyzja jest uzasadniona.
4. Dlaczego lokalizacja, w której mieszkańcy wybudowali okazałe domy jednorodzinne zostanie zniszczona poprzez budowę „chińskiego miasteczka” tj. budynków, które tylko w pierwotnym zamyśle przedstawione są przez inwestora jako bliźniaki jednorodzinne, a w rzeczywistości projekt przewiduje możliwość jego zmiany na adaptację planowanych budynków na czterorodzinne (32 lokale mieszkalne). Jest to tym bardziej oburzające, że okoliczni mieszkańcy zdecydowali się na osiedlenie w tym miejscu godząc się na płaconie o wiele wyższych podatków i innych opłat, jednakże z założeniem, że będzie to osiedle domów jednorodzinnych nie zagęszczone w sposób nienaturalny. Tymczasem obecnie mamy do czynienia z inwestycją, która w praktyce okaże się bardzo uciążliwa dla mieszkańców. Inwestor kierując się chęcią zysku, przy aprobacie Departamentu Architektury i Rozwoju, nie uwzględnił kwestii miejsc parkingowych. Wobec możliwości adaptacji planowanych bliźniaków na budynki czterorodzinne, istnieje realne zagrożenie, że kwestia ta zostanie w praktyce rozwiązana niezgodnie z dyrektywami ład przestrzennego. Może pojawić się konieczność zapewnienia ok. 64 pojazdów.
5. Dlaczego dla ww. osiedle nie ma uchwalonego MPZP. Zważywszy, że jest to centrum Wrocławia, a więc miejsce styku dwóch ważnych dzielnic: Muchoboru i Fabrycznej, brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rodzi zjawiska mogące mieć charakter

korupcyjny. W tym kontekście proszę o odpowiedź dlaczego organ administracji nie wyłączył się z wyżej opisanych postępowań administracyjnych skoro pełnomocnikiem Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. jest p.

- Czy jest on krewnym

Kolejne pytanie więc brzmi: czy udział tego pełnomocnika nie sprawił, że inwestor, uzyskał wszystkie niezbędne formalności w czasie kiedy inni inwestorzy nie mogą nawet liczyć na zawiadomienie o wszczęciu postępowania.

6. Ile trwa przeciętnie w UM załatwienia sprawy pozwolenia na budowę. Pytanie jest w kontekście zakończenia postępowania ws. Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. już po miesiącu czasu. Czy nie odbyło się to z pogwałceniem zasady równości wobec prawa wszystkich stron, wobec których dany organ prowadzi postępowania administracyjne.
7. Dlaczego pominięto ustawowe pierwszeństwo w nabyciu działki państwa

odmówiono. Czy fakt odmówienia pierwszeństwa jest elementem planu realizowanego przez Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. zabudowy wszystkich wyżej opisanych działek. Obserwacja przebiegu całego procesu sugeruje, że właśnie taki jest stan faktyczny i w opinii mieszkańców okolicznych działek działka, której odmówiono pierwokupu oraz przyległa 13/1 uwzględniona, jest już w planie inwestycyjnym firmy Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. jako pewna, że ją nabędzie dla realizacji planu.

Adresat udziela w terminie 7 dni pisemnej odpowiedzi bezpośrednio Radnemu, a kopię przesyła do wiadomości Biura Rady Miejskiej Wrocławia na adres: Wrocław, ul. Sukiennice 9.

Wrocław 13.02.2013 r.

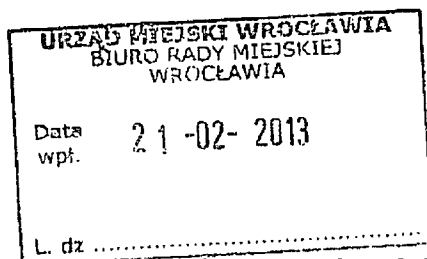
Jan Ostrowski

Stanisław J. Jędrzej

15 a/a

Wiceprezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia



Pani Mirosława Stachowiak-Różecka
Radna
Rady Miejskiej Wrocławia



Wrocław, 21 lutego 2013 r.

WNS.NZ.IV.6823.1.8.2011

L.dz.1279/825/2013

Dotyczy: odpowiedzi na zapytanie Radnego dotyczące nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Osiedlowej, w obrębie Muchobór Wielki

W odpowiedzi na zapytanie Pani Radnej z dnia 13 lutego 2013 r. złożone do Prezydenta Wrocławia w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Osiedlowej, wyjaśniam co następuje.

Ad.1 Obrót nieruchomościami komunalnymi następuje w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 208, poz. 3409).

Zgodnie z art. 12 cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, na jednostce samorządu terytorialnego ciąży obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Przestrzeganie tej zasady oznacza zatem takie podejmowanie czynności faktycznych i prawnych, które umożliwią realizację funkcji, jaka wiąże się ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości, a w szczególności przeznaczeniem określonym przepisami prawa.

Nieruchomości położone przy ul. Osiedlowej, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 6/14, 6/15, 6/16 AM-9, obręb Muchobór Wielki (przed podziałem geodezyjnym działka nr 6/13, poprzednio w całości stanowiąca własność Miasta), znajdują się w obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dla którego Rada Miejska Wrocławia nie podjęła uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia nieruchomość znajduje się w zespole urbanistycznym Muchobór Wielki KAM – zabudowa mieszkaniowa kameralna.

Dotychczasowy stan działki nr 6/13, która w znacznej części od wielu lat pozostawała niezagospodarowana – istotnie wpływał na estetykę otoczenia. Ponadto, potrzeba zapewnienia prawidłowego układu komunikacyjnego w opisywanym rejonie

wymusiła konieczność połączenia krańców ulicy Osiedlowej, co mogło nastąpić poprzez kompleksowe zagospodarowanie terenu.

Spółka pod firmą Vastbouw Nieruchomości Spółka z o.o. przystąpiła do procesu przygotowania inwestycji na swoim gruncie, obejmującym działkę nr 13, bezpośrednio sąsiadującą z działką nr 6/13. Przedstawiła problem skomunikowania obszaru, polegający na braku połączenia ulicy Osiedlowej. Równocześnie Miasto przystąpiło do procedury przygotowania do zamiany części działki nr 6/13, stanowiącej własność Miasta na części działki nr 13, stanowiącej własność Spółki. W tym celu wykonano podziały geodezyjne uwzględniające potrzebę wydzielenia gruntów przeznaczonych pod drogę oraz przygotowanie obszarów umożliwiających realizację inwestycji w oparciu o decyzje ustalające warunki zabudowy. Następnie sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego w trybie zamiany (art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami), który przekazano w dniu 27 stycznia 2011 r. do Komisji Rady Miejskiej Wrocławia. Wszystkie Komisje uczestniczące w procesie opiniowania obrotu nieruchomościami wyraziły pozytywne opinie. Rzecznik majątkowy w operatach szacunkowych określił wartości rynkowe nieruchomości, uwzględniając ich przeznaczenie, wynikające z zapisów decyzji ustalających warunki zabudowy. Wartość działki nr 13/2 przeznaczonej pod drogę – ulicę Osiedlową określona została na kwotę 18 454,00 zł (129,05 zł/m²). Wartość rynkowa nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, tj. działek nr 13/1 i 6/16, oszacowano odpowiednio na kwoty: 133 934,00 zł (294,36 zł/m²) i 277 008,00 zł (312,65 zł/m²). W załączeniu przesyłam kopie wyciągu z operatów szacunkowych.

W dniu 31 stycznia 2012 r. dokonano aktem notarialnym zamiany gruntów z rozliczeniem finansowym, z obowiązkiem dokonania dopłaty przez Spółkę na rzecz Miasta kwoty 153 282,60 zł, wynikającej z różnicy wartości zamienianych nieruchomości, z uwzględnieniem podatku od towarów i usług.

Zapewniam Panią Przewodniczącą, że dokonanie wyboru trybu zbycia nieruchomości poprzedzone było szczegółową analizą układu urbanistycznego opisywanego obszaru, zmierzającą do optymalnego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem przede wszystkim najlepiej pojętego Interesu Mieszkańców Osiedla i Miasta.

Ad.2 Nie znajdowało uzasadnienia przeznaczenie działki nr 6/16 do sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, ponieważ dzięki przeprowadzonej zamianie Miasto zyskało działkę nr 13/1, która w połączeniu z działkami nr 6/14 i 12/1, stanowi obecnie nieruchomość o parametrach, kształcie i powierzchni, spełniającą kryteria przewidziane dla samodzielnej działki budowlanej. Ponadto, zapewniony został dostęp z drogi publicznej do nieruchomości stanowiącej własność Miasta i zagwarantowano poprawę publicznego układu komunikacyjnego w rejonie ulicy Osiedlowej.

Ad.3 Prezydent Wrocławia, mając na uwadze powyższe oraz potrzebę zaspokojenia popytu na grunty „mieszkaniowe”, będące jednym z priorytetów w polityce Miasta, przeznaczył działki nr 6/14, 13/1 i 12/1 do obrotu cywilnoprawnego w trybie przetargowym i skierował wykaz nieruchomości do zaopiniowania Komisjom Rady Miejskiej Wrocławia

i Radzie Osiedla. Wszystkie Komisje pozytywnie zaopiniowały przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargowym, a Rada Osiedla nie wniosła zastrzeżeń. Nabywca nieruchomości będzie mógł realizować budowę domu jednorodzinnego w oparciu o decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, którą w procesie przygotowania nieruchomości do sprzedaży uzyskał Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości. Ponadto uprzejmie informuję, że decyzja ta zostanie przekazana na rzecz przyszłego nabywcy. Zobowiązanie takie każdorazowo jest elementem ogłoszenia przetargowego podawanego do publicznej wiadomości.

Ad.4 Potwierdzam, że w dniu 19 lutego 2010 r. wydana została decyzja Nr 86/2010 ustalająca na rzecz Vastbouw Nieruchomości Sp. z o.o. warunki zabudowy dla terenu położonego we Wrocławiu (dz. nr 29 i części dz. nr 13, 6/13, 31, 7/15; AM-9, obręb Muchobór Wielki) dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączami do sieci miejskich, dojazdami i elementami małej architektury oraz odcinka ul. Osiedlowej. W szczegółowych ustaleniach decyzji doprecyzowano, iż przedmiotem inwestycji są budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub grupowej. Wymaganą ilość miejsc parkingowych ustalono na poziomie 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny, co jest zgodne z prawem.

Podkreślam, iż w wyniku odwołania złożonego przez Państwo decyzja oraz poprzedzające ją postępowanie lokalizacyjne było weryfikowane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu i żadne z ustaleń wspomnianej decyzji (także w zakresie ilości miejsc parkingowych) nie zostało zakwestionowane przez organ drugiej instancji. Decyzja Nr 86/2010 została utrzymana w mocy decyzją SKO 4122/92/2010 z dnia 20 maja 2010 r. i tym samym jest ona decyzją ostateczną.

Uprzejmie informuję o braku wniosku inwestora na zmianę przedmiotu inwestycji określonego przez Zespół Lokalizacji Inwestycji w wymienionej na wstępie decyzji, tj. zamiany zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną, do której należą, m. in. budynki mieszkalne czterorodzinne, zatem planowane zamierzenie nie uległo zmianie i nadal obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przypisaną tej zabudowie ilością miejsc parkingowych. Tym samym zarzut o aprobachie przez Departament Architektury i Rozwoju (ściślej przez Wydział Architektury i Budownictwa) oszczędności w ilości miejsc parkingowych, planowanej rzekomo przez Inwestora - jest stwierdzeniem gołosłownym.

Ad.5 Postawione pytanie o przyczynach braku planu miejscowego, w rejonie ulicy Osiedlowej, z jednoczesnym wskazaniem powstawania zjawisk „mogących mieć charakter korupcyjny” jest zupełnie niezrozumiałe i pozbawione podstaw. Łączenie podobnie brzmiących nazwisk, osób niezwiązanych z pracą w Wydziale Architektury i Budownictwa, z jednoczesnym zarzutem o braku wyłączenia całego organu, czyli Prezydenta Wrocławia od udziału w postępowaniu administracyjnym, przekracza możliwości prawne określone w art. 25 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z kolei, zarzut o bardzo krótkim czasie uzyskiwania przez Inwestora, z ulicy Osiedlowej, wszystkich niezbędnych formalności nie jest precyzyjny i jeśli dotyczy

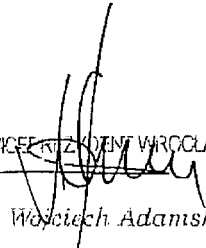
postępowania w sprawie pozwolenia na budowę – jest nietrafny. Postępowanie administracyjne zostało, bowiem wszczęte wnioskiem Inwestora w dniu 27 grudnia 2012 r. lecz do dnia dzisiejszego nie zostało zakończone decyzją Prezydenta Wrocławia.

Ad.6 Odnosząc się do zarzutu o rzekomym zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie „*Vastbouw Nieruchomości Sp. z o. o. już po miesiącu czasu*” zapewniam o trwającym nadal postępowaniu, które zostanie zakończone w terminie ustawowym, czyli przed upływem 65 dni, zgodnie z art. 35 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Informuję również, że przeciętny czas uzyskiwania („*nie załatwienia*”) pozwolenia na budowę trwa od 30 do 65 dni, co jest w sposób bieżący monitorowane przez Wojewodę Dolnośląskiego, czyli kontrolowane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego przez organ wyższej Instancji w zakresie realizacji zadań rządowych zleconych Prezydentowi Wrocławia wykonującemu zadania starosty. Nie znajduję tu żadnego pogwałcenia zasady równości wobec prawa wszystkich stron, czy też innych Inwestorów.

Ad.7 W kwestii poruszanej w zapytaniu dotyczącej „*ustawowego pierwszeństwa w nabyciu działki nr 6/14*” uprzejmie informuję, że w przypadku opisywanej nieruchomości brak jest uzasadnienia prawnego do zastosowania trybu sprzedaży, uregulowanego w przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. O powyższym Państwo zostali w sposób wyczerpujący i kompletny poinformowani pisemnie, jak również podczas spotkania z dyrektorem Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości. Ponadto, przeprowadzając szczegółową analizę sprawy stwierdzono, że Państwo nie są rolnikami w pojęciu ww. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości dzierżawcy, w związku z prowadzoną działalnością rolniczą. Uprzejmie wyjaśniam, że Państwo zawarli z Miastem umowę dzierżawy, obejmującą obecnie działki przeznaczonych na zieleni przydomową i faktycznie w ten sposób korzystali z tej nieruchomości.

Brak jest również podstaw do zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie przepisu art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Podkreślam, że nieruchomość położona przy ul. Osiedlowej, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 6/14, 12/1 i 13/1, stanowi nieruchomość samodzielną, a taka może być zbyta tylko w trybie przetargowym.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia pragnę podkreślić, że zarówno postępowania administracyjne prowadzone przez Departament Architektury i Rozwoju w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę w żadnym aspekcie nie naruszało przepisów prawa, a podjęte działania dotyczące przygotowania do obrotu cywilnoprawnego nieruchomości położonej przy ul. Osiedlowej realizowane były ze szczególną dbałością o interes Miasta.

WICEPREZESIDENT WROCŁAWIA

Wiesław Adamski

W załączeniu:

1. kopia mapy zasadniczej działki nr 6/13,
2. kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej po podziale działki nr 6/13, tj. dz. 6/14, 6/15, 6/16,
3. karty i wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego w trybie zamiany i przetargowym,
4. wyciągi z operatów szacunkowych nieruchomości, działki nr 6/16, 13/1, 13/2.

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, ul. Sukienice 9, Wrocław,
2. Biuro Prezydenta Wrocławia, ul. Sukienice 9, Wrocław,
3. Pan Adam Grehl Wiceprezydent Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, Wrocław,
4. Departament Architektury i Rozwoju, pl. Nowy Targ 1-8, Wrocław