

UCHWAŁA Nr XII/127/2016
RADY GMINY WIDUCHOWA
z dnia 16 maja 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie przez Gminę Widuchowa nieruchomości niezabudowanej.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 36 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830, poz.1890) Rada Gminy Widuchowa uchwala, co następuje :


§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie przez Gminę Widuchowa nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 578/8 o pow. 0,1128 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Widuchowa 2, gm. Widuchowa, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00048942/9, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podzielić parkową - park publiczny, lokalizacja stacji transformatorowej, za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

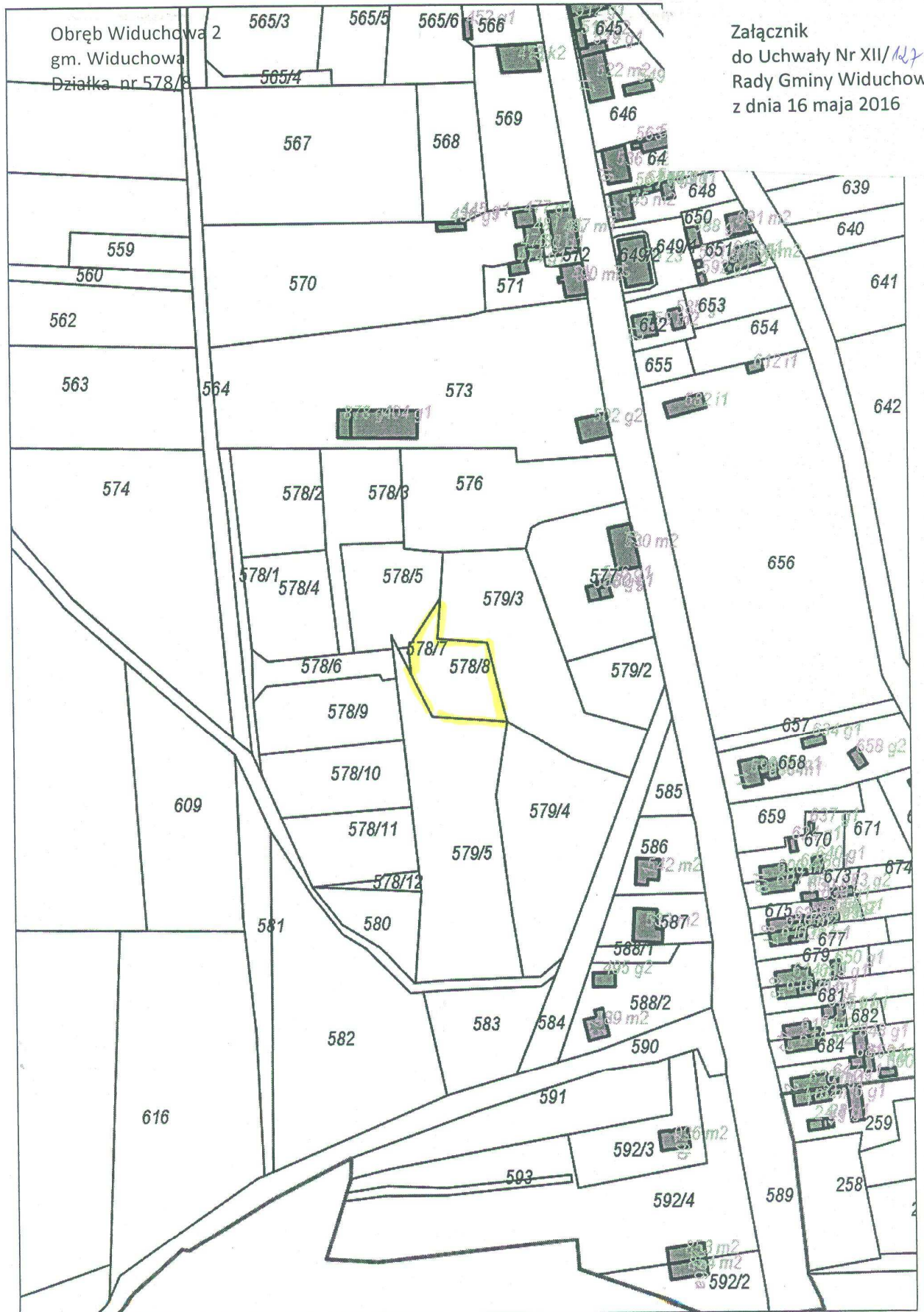
2. Szczegółowe położenie i oznaczenie gruntu, o którym mowa w ust.1 określa załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Warunki wykupu określone zostaną w protokole z rokowań.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widuchowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogdan Kosmański



Załącznik
do Uchwały Nr XII/1027/2016
Rady Gminy Widuchowa
z dnia 16 maja 2016

Uzasadnienie do Uchwały Nr XII/127/2016
Rady Gminy Widuchowa
z dnia 16 maja 2016 r.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtuje zasady polityki przestrzennej, określa przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Powyższy akt prawny przyznaje podstawowe kompetencje w tym zakresie, obejmujące tzw. władztwo planistyczne gminom jako zadanie własne. Jednym z uprawnień gmin jest stanowienie norm prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia są wiążące dla objętych nimi terenami. Plany te wyznaczają zakres korzystania z prawa własności, określają charakter prawny nieruchomości, przeznaczenie na określony cel determinujący dopuszczalny sposób użytkowania oraz wpływają na wartość jego przedmiotu.

Uchwałą Nr XXIII/247/2009 Rady Gminy Widuchowa z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 58, poz.1514) uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Widuchowa pomiędzy ul. Krasickiego, Tatrzańską, a rzeką Odrą, położonego w obrębach Widuchowa 1 i 2.

Właściciel nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 578/8 o pow. 0,1128 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Widuchowa 2 gm. Widuchowa, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr SZ1Y/00048942/9 wystąpił z wnioskiem o wykup przedmiotowej nieruchomości, w trybie postanowień art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Wniosek złożony został w dniu 16.12.2015 r.

Przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz.199, z późn.zm.) stanowi, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części.

Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

Zgodnie z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod zieleń parkową – park publiczny, lokalizację stacji transformatorowej (symbol planu 17 ZP).

Dla oceny, czy powstało wskazane roszczenie relatywny jest stan prawny obowiązujący w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Widuchowa pomiędzy ul. Krasickiego, Tatrzańską, a rzeką Odrą, położonego w obrębach Widuchowa 1 i 2 wszedł w życie z dniem 20 września 2009 r. Wnioskodawca w dacie tej był właścicielem nieruchomości nr 578 położonej w obrębie Widuchowa 2.

Na wniosek właściciela nieruchomości decyzją Wójta Gminy Widuchowa z dnia 08.06.2010 r. Nr GNG.7430-1/10/10 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony został podział nieruchomości nr 578 położonej w obrębie Widuchowa 2. W wyniku podziału powstały działki o numerach : od 578/1 do 578/12.

Gmina Widuchowa z mocy prawa stała się właścicielem nieruchomości niezabudowanych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 578/1 o pow.0,0488 ha, 578/6 o pow. 0,0625 ha , 578/7 o pow. 0,0023 ha , które zgodnie z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały pod publiczną drogę gminną – ulica klasy dojazdowej, oznaczone symbolem planistycznym - 03KDD , 012 KDD.

By można było mówić o spełnieniu przesłanki roszczenia o wykup należy dokonać porównania dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z jej przeznaczenia oznaczonego w planie miejscowym z dopuszczalnym sposobem korzystania z tejże nieruchomości w stanie poprzedzającym wejście w życie planu.

Dla działki nr 578 przed wejściem w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 28 maja 2009 r. nie obowiązywał plan "stary". Uchwalony Uchwałą Nr XXIII/95/87 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 września 1987 r. plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowości Widuchowa utracił moc dnia 31.12.2003r. na podstawie art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Porównania dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości w okresie przed wejściem w życie miejscowego planu oraz po jego wejściu w życie dokonał rzeczoznawca majątkowy.

Z opinii wyrażonej w operacie szacunkowym z dnia 17 marca 2016 r. wynika, że dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą

Nr XXXII/247/2009 Rady Gminy Widuchowa z dnia 28 maja 2009 r. Zgodnie z jego zapisami działka nr 578/8 obr. Widuchowa 2 oznaczona jest symbolem 17 ZP o przeznaczeniu zieleni parkowa -park publiczny, lokalizacja stacji transformatorowej.

Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXIII/95/87 Gminnej Rady Narodowej w Widuchowej, który przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r. przedmiotowa działka oznaczona była symbolem A 47 RP, RO o przeznaczeniu terenu upraw rolnych i ogrodniczych do dalszego użytkowania.

W okresie 1-go stycznia 2004 r. do 20 września 2009 r. nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego na tym terenie. W tym czasie nie obowiązywało również żadne inne prawo miejscowe mówiące o przeznaczeniu przedmiotowego terenu, w związku z czym, w tym okresie przyjmuje się jego aktualny sposób wykorzystania, który był zgodny z oznaczeniem w ewidencji gruntów i stanowił użytek R V i R VI z, tj. grunty orne.

Wartość prawa własności nieruchomości określona została na kwotę 2 527,00 zł (słownie złotych : dwa tysiące pięćset dwadzieścia siedem 00/100).-

Wysokość ceny rynkowej ustalona została według art.37 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 150 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przepis art.150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, natomiast art. 37 ust.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych. Dlatego też podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.