

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



Or. 152.2.1.2023

Kędzierzyn-Koźle, 16 marca 2023 r.

Dotyczy: petycji w przedmiocie wstrzymania sprzedaży działki nr 588/314 o. Blachownia w Kędzierzynie-Koźlu.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), w odpowiedzi na petycję złożoną w dniu 13 lutego 2023 r. zawiadamiam, iż Gmina Kędzierzyn-Koźle nie znajduje uzasadnienia prawnego i faktycznego dla postulowanego w petycji wstrzymania procedury zbycia działki nr 588/344 w trybie bezprzetargowym określonym w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, przeprowadzanej równocześnie wobec działek nr 588/339 – 343.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 50 poz. 1038), zwanego dalej „MPZP”, dopuszczają budowę budynku mieszkaniowo-usługowego na sąsiedniej działce nr 588/211, której kształt i powierzchnia pozwalają na realizację na niej przedmiotowej inwestycji nawet bez konieczności nabycia przez inwestora działki gminnej nr 588/344.

Inwestor w toku realizacji planowanej inwestycji podlega prawnemu obowiązkowi dokonania analizy zacienienia sąsiednich nieruchomości, a nabycie przez właściciela działki nr 588/211 działki gminnej nr 588/344, może ograniczyć wpływ planowanej inwestycji na tereny z nią sąsiadujące, w przypadku odsunięcia projektowanego budynku od istniejącej zabudowy mieszkaniowej w kierunku nabytej działki.

Uzasadnienie

1. W myśl art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), zwanej dalej „U.o.p.”, petycja może być złożona przez osobę fizyczną, osobę prawną, jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną lub grupę tych podmiotów, zwaną dalej "podmiotem wnoszącym petycję", m. in. do organu władzy publicznej.

W oparciu o art. 2 ust. 2 i 3 U.o.p.:

1) petycja może być złożona w interesie zarówno publicznym jak i własnym;

2) przedmiotem petycji może być m. in. żądanie podjęcia działania w sprawie życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji.

Stosownie do art. 4 ust. 1 U.o.p., petycję składa się w formie pisemnej albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W oparciu o art. 10 ust. 1 U.o.p., petycja powinna być rozpatrzona bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia jej złożenia.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 U.o.p., podmiot rozpatrujący petycję zawiadamia podmiot wnoszący petycję o sposobie jej załatwienia wraz z uzasadnieniem w formie pisemnej albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W myśl art. 13 ust. 2 U.o.p., 1, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

2. W świetle art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), zwanej dalej „U.g.n.”, do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

W myśl art. 25 ust. 1 U.g.n., gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Na podstawie art. 37 ust. 1 U.g.n., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 U.g.n., nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

3. W dniu 13 lutego 2023 r. podmiot wnoszący petycję, w imieniu 21 osób fizycznych, wniósł do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle postulat wstrzymania sprzedaży właścicielowi działki nr 588/211 sąsiadującej z nią działki nr 588/314 położonych w rejonie ul. Władysława Broniewskiego i ul. Zwycięstwa w Kędzierzynie-Koźlu.

W uzasadnieniu petycji:

1) wskazano, iż:

a) petycję składa w interesie własnym oraz w interesie publicznym;

b) posiadanie działki nr 588/314 może umożliwić inwestorowi (właścicielowi działki nr 588/211) wybudowanie ośmiokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego;

2) przytoczono zapisy § 85, § 78 ust. 3, § 95 i § 96 MPZP dla obszaru obejmującego rejon ul. Władysława Broniewskiego i ul. Zwycięstwa oraz stwierdzając, że zawarte w nich ustalenia stanowią decyzje w oparciu o mapę a nie stan fizyczny w terenie;

3) przedstawiono argumentację nietrafności zamierzenia budowy ośmiokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego obok istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Do petycji załączono listę z podpisami 21 osób fizycznych – mieszkańców ulic sąsiadujących z działką nr 588/344.

3. Zgodnie dokonanyymi ustaleniami oraz wyjaśnieniami Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ustalono, iż:

1) działka nr 588/211 o pow. 0,2543 ha stanowi własność osoby prawnej;

2) działka nr 588/314 o pow. 0,0287 ha stanowi własność osoby fizycznej;

3) działka nr 588/344 o pow. 0,0472 ha stanowi własność Gminy Kędzierzyn-Koźle i wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości;

4) działka sąsiadująca z działką nr 588/211 ma nr 588/344, a nie omyłkowo wskazany w treści petycji nr 588/314;

5) działka nr 588/344 została wyodrębniona geodezyjnie ze stanowiącej drogę – łączącą ul. Zwycięstwa z ul. Władysława Broniewskiego – działki nr 588/54 i ujawniona w stosownej księdze wieczystej na przełomie 2022 r. i 2023 r.; w tej samej procedurze wyodrębniono działki nr 588/39 – 43, które przylegają do nieruchomości części z osób podpisanych w załączniku do petycji;

- 6) planowana inwestycja polegająca na budowie ośmiokondygnacyjnego budynku mieszkaniowo-usługowego jest zgodna z ustaleniami MPZP dla obszaru obejmującego rejon ul. Władysława Broniewskiego i ul. Zwycięstwa. w Kędzierzynie-Koźlu;
- 7) cechy działki nr 588/211 (kształt i powierzchnia) pozwalają na realizację na niej inwestycji bez konieczności nabycia przez inwestora sąsiadującej działki gminnej,
- 8) wstrzymanie sprzedaży działki nr 588/344 nie będzie miało wpływu na możliwość realizacji planowanej inwestycji;
- 9) nabycie przez właściciela działki nr 588/211 działki gminnej o nr 588/344 umożliwi odsunięcie projektowanego budynku od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co w pewnym stopniu może ograniczyć wpływ planowanej inwestycji na tereny z nią sąsiadujące;
- 10) przepisy prawa nakładają na inwestora w toku realizacji ww. planowanej inwestycji wymóg ograniczenia rzucanego przez projektowany budynek cienia na sąsiadującą zabudowę oraz konieczność dokonania analizy zacieniania.

PREZYDENT MIASTA


Sabina Nowosielska

Sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1 egzemplarz dla adresata,
- 1 egzemplarz a/a.

Kopię otrzymuje:

- Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.