

UZASADNIENIE

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały jest zmniejszenie obszaru objętego procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki.

Wspomniana procedura została zainicjowana Uchwałą Nr XL/350/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. Rady Miejskiej w Gryfinie. Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu wystąpili mieszkańcy wsi Stare Brynki. Jednym z zasadniczych celów opracowania dla ww. terenu planu zagospodarowania przestrzennego była chęć uregulowanie statusu dróg, które obecnie stanowią własność nieistniejącej już Spółdzielni Mieszkaniowej w Gardnie.

W dniu 19 lutego 2016 r., z Michałem Chlebowskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Koncept Pracownia Urbanistyczna Michał Chlebowski, zawarto umowę nr 1/St.B./16, przedmiotem której jest sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki.

Po wykonaniu prac przygotowawczych, urbanista opracował projekt planu miejscowego, który przedłożył do akceptacji Burmistrzowi.

I tak, w wyniku analizy przedłożonego do akceptacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod względem uregulowania statusu dróg ustalono, że opracowaniem objęte są następujące działki nieistniejącej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gardnie:

Nr działki	Pow. [ha]	Użytek lub klasa	
		Rodzaj	Pow. [ha]
4/7	0.5259	RIVb	0.4771
		N	0.0488
6/14	0.0220	RIVa	0.0220
13/20	0.0935	dr	0.0935
13/24	0.4075	RIVb	0.2439
		PsV	0.1636
13/27	0.1212	RIVb	0.0460
		PsV	0.0752
13/42	0.0322	dr	0.0322
14/11	0.0185	dr	0.0185
14/12	0.0114	dr	0.0114
15/7	0.0255	RIVa	0.0255
Razem:	1.2577		

Biorąc pod uwagę, że właściciel ww. działek nie istnieje oraz brak jest dokumentów, na podstawie których można byłoby wpisać inny podmiot jako właściciela, uznać należy, że nieruchomości te posiadają nieuregulowany stan prawny.

Warunkiem ubiegania się o nabycie przez Gminę Gryfino prawa własności poszczególnych nieruchomości, których stan prawny jest nieuregulowany, jest ich przeznaczenie na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Procedura nabycia nieruchomości zakłada następujące działania:

- 1. Starosta Gryfiński orzeka nabycie przez Gminę Gryfino prawa własności poszczególnych nieruchomości, których stan prawny jest nieuregulowany;*
- 2. Nieruchomości zostają wywłaszczone z przeznaczeniem na realizację inwestycji celu publicznego (tj. drogi publiczne);*
- 3. Starosta Gryfiński ustala odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości wskazanych w pkt 1 na podstawie wycen szacunkowych sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.*
- 4. Starosta Gryfiński ustala Gminę Gryfino płatnikiem odszkodowania ustalonego w pkt 3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.*

Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości na rzecz osoby wywłaszczonej jest regulowane przepisami Rozdziału 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do zapłaty odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego jest zobowiązana gmina. Dla gminy stanowi to istotną kwestię finansową.

Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja o wyłączeniu podlega wykonaniu.

I tak, w wyniku wstępnego szacowania ustalono, że najwyższe odszkodowanie generuje przejście działki nr 4/7 w obrębie Stare Brynki, skutkujące obciążeniem Gmina Gryfino kwotą ok. 263 tysięcy złotych.

Działka nr 4/7 (P = 0.5259 ha) składająca się z sześciu odcinków w układzie wschód –zachód i dwóch w układzie północ - południe, ma zróżnicowaną szerokość od 4,0 do 7,7 m z jednym wyjątkiem, gdzie przy działce nr 4/36 granica styku z działką nr 5/1 w najszerszym miejscu ma długość 21 m. Jednakże nie można bazować na tym parametrze, gdyż działka pod kątem ostrym zwęża się do szerokości 7,0 m.

Przedmiotowa działka miałaby za zadanie obsługę terenu, obejmującego działki o nr 4/3 - 4/42, który zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Jest to najdalej wysunięty na zachód obszar objęty opracowaniem MPZP. Obecne zagospodarowanie terenu to ogrody/działki z obiektami gospodarczymi.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych wynosi 10 metrów. Ze względu na wymagane parametry, w przypadku przeznaczenia działki 4/7 na cele publiczne (drogę gminną) zajdzie konieczność wykupu terenów przewidzianych na poszerzenie tejże drogi.

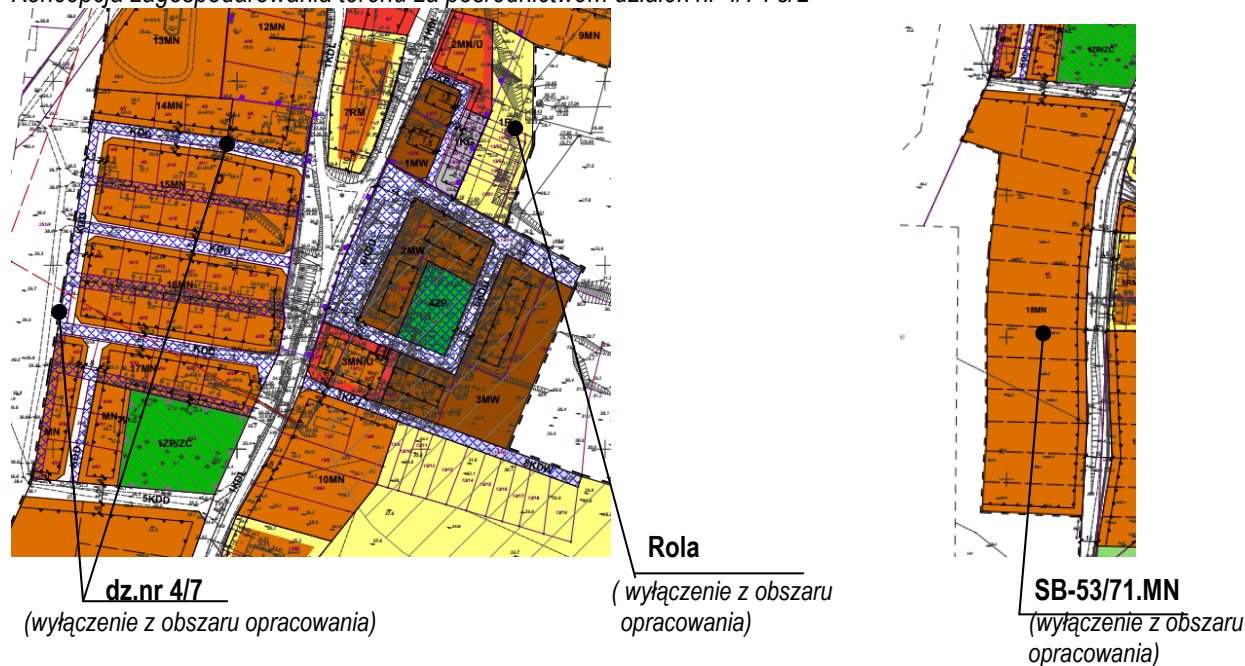
Po przeanalizowaniu możliwości zagospodarowania omawianego terenu (działek o nr od 4/3 do 4/42), które w części stanowią własność osób fizycznych, w części własność Skarbu Państwa – ANR w Szczecinie, w kontekście konieczności złożenia przez Gminę do depozytu sądowego szacowanej kwoty 263 tysięcy złotych, z tytułu przejścia działki nr 4/7, a nadto konieczności wypłaty odszkodowań związanych z przejściem od osób fizycznych terenów przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego, uznano, że zasadne jest wyłączenie tej części terenu z obecnego opracowania.

Jednocześnie należy dodać, że powyższa decyzja nie wykluczy w przyszłości możliwości sporządzenia MPZP a część działek, która ma zapewniony dostęp do drogi publicznej będzie mogła ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Poza tym uznano, że część terenu, po wschodniej stronie miejscowości, w Studium oznaczona jako grunt rolny, jest położona poza strefą rozwoju miejscowości (9 MU). Wyłączenie z obecnego opracowania przedmiotowego terenu uporządkuje kwestię zgodności sporządzanego mpzp z ustaleniami Studium.

Natomiast część działki nr 3/2 jest już objęta ustaleniami MPZP z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (Uchwała Nr VII/74/07z dnia 2007-04-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE BRYNKI – CZEPINO” w rejonie miejscowości Stare Brynki w obrębach Czepino i Stare Brynki) i nie ma potrzeby powtórzenia opracowywania warunków dla tego terenu.

Koncepcja zagospodarowania terenu za pośrednictwem działek nr 4/7 i 3/2



Reasumując, ustalono, że względy ekonomiczne stanowią istotną przesłankę, aby z terenu opracowania wyłączyć działkę nr 4/7, a przy okazji, biorąc pod uwagę zasadność przedstawionej powyżej argumentacji, uwzględniającej stan faktyczny, pomniejszyć teren planu miejscowego o dwa pozostałe obszary.