

UCHWAŁA NR/2016

RADY GMINY NIEGOWA

z dnia/2016

w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie przez Gminę Niegowa nieruchomości niezabudowanej położonej w Niegowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199)

Rada Gminy Niegowa uchwala co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie przez Gminę Niegowa nieruchomości niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 1488 o pow. 0,3832 ha, 1490/2, o pow. 0,0181 ha, 1492/2 o pow. 0,4232 ha położone w obrębie ewidencyjnym Niegowa dla której Sąd Rejonowy w Myszkowie prowadzi księgę wieczystą Nr CZ1M/ 00053844/.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

§ 4. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pan M.P. reprezentowany przez pełnomocnika wystąpił z wnioskiem o wykup nieruchomości stanowiącej jego własność składającej się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 1488, 1490/2 i 1492/2 o łącznej powierzchni 0,8245 ha położonej w Niegowie, w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm., dalej u.p.z.p.).

Artykuł ten przewiduje roszczenie właściciela nieruchomości do gminy o wykup nieruchomości w przypadku, w którym 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.

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.

Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr 20/5/94 w dniu 18 listopada 1994 r. zamieszczoną w Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 26 w dniu 14 grudnia 1994 roku, działki położone w obrębie Niegowa oznaczone nr ew. (jak niżej) przeznaczone były pod :

Działka nr 1488 o pow. 0.3832 ha – na pow. ok. 0.0600 ha - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami w strefie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej – symbol planu – 1.2(MR, MN, U) , pozostała powierzchnia działki pod uprawy polowe bez prawa zabudowy w strefie rolnej – symbol planu – 6(R)

Działka nr 1490/2 o pow.0,0181 ha – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami w strefie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej - symbol planu 1.2 (MR, MN, U) - na całej powierzchni działki

Działka nr 1492/2 o pow.0.4232 ha na pow. ok. 0.0300 ha zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami w strefie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej – symbol planu – 1.2(MR, MN, U) – pozostała powierzchnia działki pod uprawy polowe bez prawa zabudowy w strefie rolnej - symbol planu – 6(R).

Obecnie zgodnie z Uchwałą Nr 68/XII/2007 Rady Gminy Niegowa z dnia 31 października 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Niegowa opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 9 poz. 224 z dnia 22 stycznia 2008 roku przedmiotowe działki oznaczone są symbolami planu UPs – usługi publiczne sportu, UCi - tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe , z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Stosownie do przepisów u.p.z.p., jak również przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm., dalej u.g.n.), dnia 28 października 2015 r. Wójt Gminy Niegowa przedstawił wnioskodawcy operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 73.463,00 zł. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 22 grudnia 2015 r., Pan M.P. za pośrednictwem pełnomocnika wniósł liczne uwagi do sporządzonego operatu oraz przedłożył własny operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego M.G., opiewający na kwotę 121.500,00 zł. Ponadto M.P. zgłosił roszczenia odszkodowawcze w stosunku do Gminy, związane z bezprawnym używaniem jego nieruchomości oraz szkodami wyrządzonymi w toku realizacji inwestycji gminnej obiektu sportowego sąsiadującego z działkami należącymi do M.P.

W wyniku licznych rozmów oraz spotkań, wnioskodawca M.P. ograniczył rozmiary dochodzonych roszczeń, formułując w piśmie z dnia 12 maja 2016 r. ostateczną propozycję ugody według następujących warunków:

- 1) Wyrażenie zgody na wykup nieruchomości za kwotę 95.900,00 zł,
- 2) Wyrażenie zgody na zaspokojenie roszczeń o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości poprzez zapłatę na jego rzecz kwoty 11.900,00 zł,
- 3) Zrzeczenie się w całości roszczenia odnośnie odszkodowania za bezumowne korzystanie w kwocie przekraczającej na kwotę wskazaną w pkt 2 powyżej oraz zrzeczenie się odsetek ustawowych naliczanych po upływie 6-miesięcznego terminu do dokonania wykupu nieruchomości, od kwoty wskazanej w pkt 1 powyżej.

Wnioskodawca wskazał jednocześnie, iż brak akceptacji przedłożonych warunków spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

Należy wskazać, iż ugodowe załatwienie zaistniałego sporu może zapobiec potencjalnym dodatkowym kosztom związanym z rozstrzygnięciem przedmiotowej sprawy przez sąd powszechny.