Projekt

z dnia 14 kwietnia 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie zamiany nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm.), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zamianę:

1) prawa własności zabudowanej działki gruntu nr 432 obr. 13 o pow. 0,2520 ha położonej przy ul. Kamiennej w Kołobrzegu, stanowiącej własność Gminy Miasto Kołobrzeg;

2) na prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanych działek gruntu nr 23/1 o pow. 0,0497 ha oraz 23/2 o pow. 0,0166 ha położonych w obrębie 11 przy ul. Zygmuntowskiej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zamiany nieruchomości

Zamiana działek będących przedmiotem uchwały została zainicjowana wskutek protestów i petycji mieszkańców ulicy Zygmuntowskiej, którzy nie zgadzają się na realizację nowej inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 23/1 i 23/2 obr. 11. Według przywołanej przez mieszkańców ulicy Zygmuntowskiej ekspertyzy technicznej, przeprowadzonej przez Naczelną Organizację Techniczną, prowadzenie robót budowlanych może doprowadzić nie tylko do pogorszenia stanu technicznego kamienic, które są chronione miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale wręcz do katastrofy budowlanej. Praca sprzętu i maszyn budowlanych, a także przejazdy ciężkimi samochodami budowlanymi po planowanej drodze, mającej stanowić dojazd do działek nr 23/1 i 23/2 obr. 11 mogą stanowić duże zagrożenie dla zabytkowych budynków przy ul. Zygmuntowskiej.

Kołobrzeg Parsęta sp. z o.o. - użytkownik wieczysty działek nr 23/1 i 23/2 obr. 11wyraził zainteresowanie zamianą swoich nieruchomości na działkę nr 203/3 obr. 13 przy ul. Kamiennej.

Propozycja zamiany była opiniowana przez Komisję Budżetowo - Gospodarczą na posiedzeniu w dniu 25 września 2019 roku. Komisja wnioskowała o przygotowanie projektu uchwały w sprawie zamiany nieruchomości.

W celu przygotowania nieruchomości do zamiany konieczny był podział geodezyjny nieruchomości położonych w obrębie ulicy Kamiennej. Wskutek połączenia i ponownego podziału działek nr 203/3 i 187/2 obr. 13, decyzją Prezydent Miasta Kołobrzeg z dnia 11 marca 2021 roku (która stała się ostateczna 6 kwietnia 2021r.) wydzielono m.in. działkę nr 432 obr. 13 o pow. 0,2520 ha.

Miasto, na podstawie wcześniej uzyskanych dokumentów (opinii i operatów szacunkowych, które wymagają aktualizacji) posiada wstępnie oszacowane wartości nieruchomości:

- wartość prawa użytkowania wieczystego do działek nr 23/1 i 23/2 obr. 11 została oszacowana (operat z dnia 10.03.2019r.) na kwotę 1.646.000 zł netto - wartość uwzględnia pozwolenie na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego;

- działka nr 432 obr. 13 o pow. 0,2520 ha, ze względu na fakt, iż decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna w dniu 6 kwietnia 2021r. nie została wyceniona. Przed podziałem została wyceniona część działki nr 203/3 obr. 13 o pow. 0,2502 ha oznaczona w planie miejscowym symbolem 3MW/U,KS, której wartość została oszacowana na kwotę 3.392.000 zł netto (operat z dnia 29.02.2020r.). Powierzchnia przyjętej do wyceny części działki 203/3 obr. 13 jest mniejsza o 18m^2 od powierzchni faktycznie wydzielonej działki nr 432 obr. 13. W związku z czym, niezbędne będzie wykonanie operatu szacunkowego dla działki nr 432 obr. 13, przy czym należy założyć, że jej wartość zostanie oszacowana na kwotę zbliżoną do wyceny części działki nr 203/3 obr. 13.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy zamieniane nieruchomości mają różne wartości, stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zamianę nieruchomości, wskutek której zostaną zaspokojone potrzeby mieszkańców ulicy Zygmuntowskiej, zmierzające do utrzymania obecnej funkcji działek 23/1 i 23/2, tj. jako terenu przeznaczonego pod rekreację.

2. Zakres:

Uchwała dotyczy zamiany działki nr 432 obr. 13 o pow. 0,2520 ha stanowiącej własność Gminy Miasto Kołobrzeg, na prawo użytkowania wieczystego do działek nr 23/1 o pow. 0,0497 ha i 23/2 o pow. 0,0166 ha obr. 11.

3. Konsultacje społeczne:

Konsultacje społeczne były prowadzone w formie spotkań z mieszkańcami ulicy Zygmuntowskiej. Ostatnie spotkanie z mieszkańcami odbyło się w dniu 3 września 2020r. Przedmiotowy projekt

uchwały dotyczący zamiany nieruchomości jest przedstawiany w celu zaspokojenia oczekiwań i potrzeb mieszkańców ulicy Zygmuntowskiej.

4. Skutki wprowadzenia uchwały:

Wskutek podjęcia uchwały, po dokonaniu zamiany, Gmina Miasto Kołobrzeg pozyska do zasobu gminnego nieruchomości przeznaczone w planie miejscowym pod teren zieleni urządzonej (z wydanym, prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego), w zamian za działkę przeznaczoną w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, której docelowe zagospodarowanie pozytywnie wpłynie na wizerunek tej części miasta.