

Wiesław Gradowicz
ul. Ks. Bochenka 49/6
55-100 Trzebnica
Tel. 607580258



Trzebnica, dn.25.10.2010 r.

URZĄD MIEJSKI
w Trzebnicy

Wpł. dnia 25. 10. 2010 (1)

L.dz. zał.

Skierowano

GGN

Zastrzeżenia

Pan
Marek Długozima
Burmistrz
Miasta Trzebnicy

Uprzejmie proszę o przyjęcie zastrzeżeń do projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości przy ul. Polnej. Jednocześnie domagam się realizacji zapisów w aktach prawnych, szczególnie w zakresie należnego mi odszkodowania z tytułu likwidacji infrastruktury działkowej oraz za drzewa i krzewy.

1. Projekt uchwały zawiera niezgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zapis mówiący o terminie wniesienia opłat adiacenckich - termin wniesienia opłat został zapisany do końca 2011 roku a jednocześnie mowa jest o wybudowaniu dróg do końca 2015 r. Art. 107, pkt 3 stanowi, że „termin ustalony w uchwale nie może być krótszy, niż termin wybudowania infrastruktury technicznej”. Jednocześnie należy zauważyć, że wybudowanie dróg to tylko część infrastruktury a w projekcie nie ma ani słowa o innych rodzajach urządzeń infrastruktury technicznej i terminach ich budowy, stosownie do przepisu art. 104, ust.2, pkt 6 w związku z art. 143.

W projekcie uchwały nie ma mowy o podpisaniu w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty protokołu uzgodnień. Rada Gminy podejmuje uchwałę o opłatach adiacenckich dopiero w razie nie dojścia do ugody. Należy wskazać na konieczność zawarcia takiej ugody ze względu na znaczną wysokość opłaty adiacenckiej i możliwość, jaką daje art.147, rozłożenia opłaty w rozłożeniu opłaty do 10 lat. Brak społecznego dialogu z właścicielami wskazuje na nieliczenie się z głosem właścicieli i może sugerować działanie na ich niekorzyść. Po zapoznaniu się z praktykami innych gmin a także z informacją z Gazety Prawnej (z dnia 26.09.2007 r.) w sprawie ustalania i pobierania opłat adiacenckich wynika, iż opłata ta nie jest powszechnie stosowana i nie jest obligatoryjna (art. 45). Ustawa uzależnia jej pobieranie od decyzji rady gminy, która też ustala jej stawkę. Zatem może dziwić zapis o zastosowaniu w projekcie, o którym mowa na wstępie, zastosowanie maksymalnej wysokości tej opłaty tj. 30% i to w sytuacji, gdy w projekcie nie ma mowy o budowie urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, a tym bardziej o terminach ich budowy.

2. Domagam się zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego mojej działki w ten sposób, aby określić wartość nieruchomości dla gruntu wraz z jego częściami składowymi a nie wartości działki gruntu. Jednocześnie wskazuję, że na znacznej (ok.20%) powierzchni mojej działki przebiegać będzie droga publiczna, dlatego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zgodzie z § 36 oczekuję zastosowania podejścia porównawczego. Domagam się, aby w zleceniu dla rzeczoznawcy był również zapis o konieczności obliczenia utraconych korzyści (art. 135, pkt 6, nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 18.08.2010 r.) a także, aby rzeczoznawca ustalając wysokość odszkodowania wziął pod uwagę, że odszkodowanie musi dawać możliwość zakupu i odtworzenia nieruchomości w innym miejscu. Takie podejście oznacza jedynie

zbudowanie nowej infrastruktury w nowym miejscu i szczególnie dotyczy kosztu założenia sadu i nie powinno uwzględniać wartości gruntu działki, za którą otrzymam równowartość powierzchni w postaci nowych działek. Sporządzenie operatu szacunkowego jest niezbędne a uparte unikanie tego tematu przez urzędników niepotrzebnie spowoduje opóźnienie procedury realizacji planu z powodu ewentualnego skierowania pozwu do NSA. W przeszłości dwukrotnie, na spotkaniu rady uczestników scalenia nieruchomości, jako jej członek wskazywałem na konieczność zlecenia rzeczoznawcy sporządzenie operatu. Został nawet wybrany rzeczoznawca. W czerwcu 2010 r. dwukrotnie rozmawiałem z Naczelnikiem Wydziału Architektury m.in. w tej sprawie i do dzisiaj czekam bezskutecznie na odpowiedź. Przypominam, że zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 04 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości rozdział V, § 12, pkt 1 i 2 to rzeczoznawca określa wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem a także wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału niezbędnych przy ustalaniu opłat adiacenckich. Zaznaczam, że to urzędnicy w ramach swoich obowiązków powinni zadbać o prawidłowy tok realizacji planu. Brak operatu szacunkowego dzisiaj jest istotną przeszkodą w uchwaleniu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości i stanowi istotny brak formalny.

3. Na podstawie art. 106 i art. 135 pkt 6 domagam się wypłaty odszkodowania za infrastrukturę działkową, za drzewa i krzewy oraz utracone korzyści z całej powierzchni działki, którą uprawiam. Do tej pory pomimo przytoczonych powyżej przepisów Pan Burmistrz nie podjął ze mną uzgodnień w sprawie odszkodowania. Jeżeli nadal mimo oczywistego obowiązku Gminy przygotowania i wypłaty odszkodowania nie dojdzie do uzgodnienia ze mną odszkodowania na podstawie art. 112, 113, 114, 115, proszę o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

Panie Burmistrzu, proszę o wstrzymanie projektu realizacji planu scalenia i podziału nieruchomości do czasu uregulowania powyższych kwestii i niekierowanie go do Rady Gminy z powodu błędów formalnych a także z powodu naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej. W obecnym kształcie projekt uchwały jest wadliwy i ewentualne uchwalenie go przez Radę Gminy spowoduje zaskarżenie uchwały a tym samym niepotrzebne przedłużenie procedury realizacji planu.

Włostaw Gradowski