

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Miasto Szczecin położonych w Szczecinie w rejonie ulicy Łady - działka nr 10/41 z obrębu ewidencyjnego 3027 oraz działka nr 11/3 z obrębu z ewidencyjnego 3027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 2 ust. 11 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (zm.: Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998 r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999 r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000 r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003 r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004 r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 lutego 2005r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 18 kwietnia 2005 r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 2 lutego 2009 r.); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin, położonych w Szczecinie w rejonie ul. Łady stanowiących działki nr 10/41 o powierzchni 431 m<sup>2</sup> z obrębu ewidencyjnego 3027 o użytku „Bp” i nr 11/3 o powierzchni 725 m<sup>2</sup> z obrębu ewidencyjnego 3027 o użytku „Bp”, z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej działkę nr 10/8 z obrębu ewidencyjnego 3027, położonej w Szczecinie przy ul. Łady 12, której użytkownikiem wieczystym jest osoba prawna.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Nieruchomości będące przedmiotem niniejszej uchwały obejmują działkę nr 10/41 z obrębu ewidencyjnego 3027 o pow. 431 m<sup>2</sup> oraz działkę nr 11/3 z obrębu ewidencyjnego 3027 o pow. 725 m<sup>2</sup> położone w Szczecinie w rejonie ul. Łady. Z wnioskiem o ich nabycie w drodze bezprzetargowej wystąpił użytkownik wieczysty sąsiedniej działki nr 10/8 z obrębu ewidencyjnego 3027, położonej w Szczecinie przy ul. Łady 12, w celu poprawienia warunków zagospodarowania swojej nieruchomości.

Wnioskodawca planuje realizację inwestycji polegającej na wzniesieniu zabudowy obrzeżnej, kwartałowej w charakterze nowoczesnych i stylizowanych kamienic o szerokości elewacji do 25 m i wysokości do 20 m (5-6 kondygnacji). Ponadto planuje wzniesienie zabudowy usługowej - biurowce z usługami drobnymi, sklepami w parterze od strony ul. Łady.

Przedmiotowy grunt leży w terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXII/671/20 z dnia 20 października 2020 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo - Grabowo - Łady”, i znajduje się w granicach terenu elementarnego S.D.4001.MC o ustaleniach funkcjonalnych:

1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa.

2) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup>

b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów,

c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,

d) mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

3) przeznaczenie terenu nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

Działka nr 10/41 znajduje się w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MC i 3.MC.

Działka nr 11/3 znajduje się w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MC, 2.MC i 5.KDW.

Zgodnie z treścią art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2021 poz. 1899, poz. 815, 1846, 2185) „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”.

Przedmiotowe nieruchomości spełniają powyższą przesłankę ponieważ w świetle obowiązujących przepisów Ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, działki nr 10/41 i 11/3 z obrębu ewidencyjnego 3027 ze względu na powierzchnię i kształt nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych.

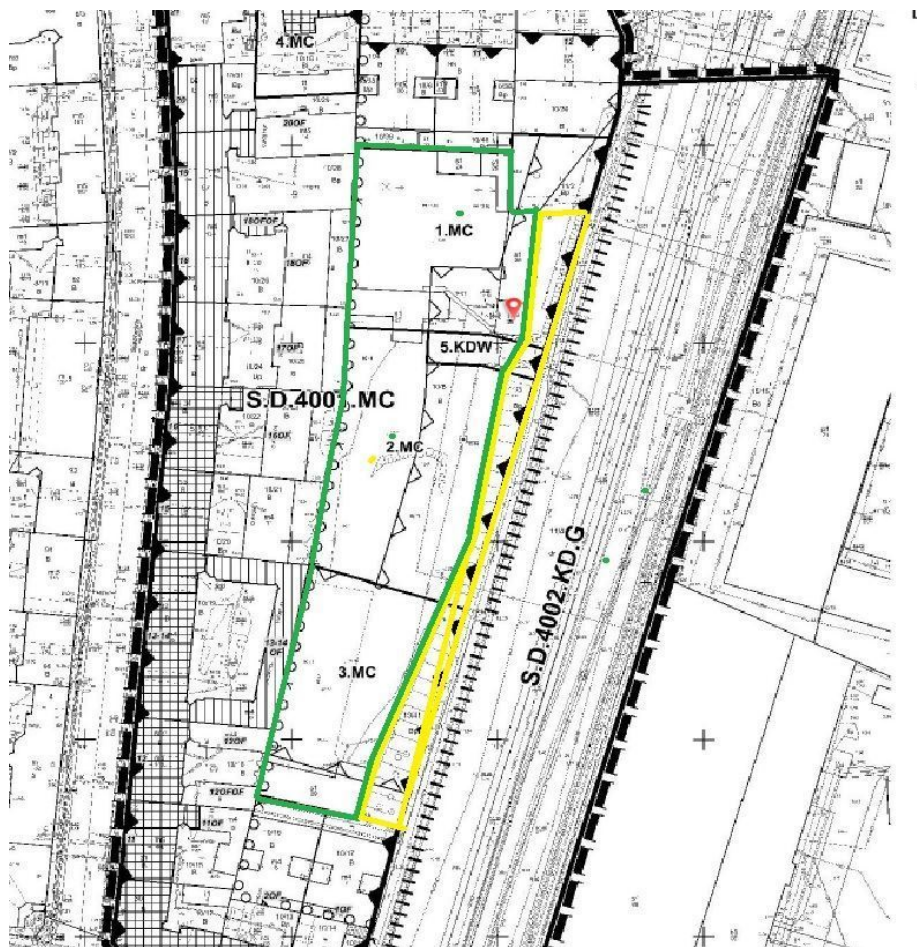
Intencją planu jest uporządkowanie zagospodarowania i zabudowy – uzupełnienie zabudowy obrzeżnej kwartału i wykształcenie śródmiejskiego frontu zabudowy. W tym celu plan nakłada obowiązek realizacji zabudowy obrzeżnej na obowiązującej linii zabudowy stanowiącej jednocześnie granicę terenu elementarnego. Realizacja zabudowy może nastąpić wyłącznie w ramach jednego kompleksowego zadania inwestycyjnego. Nie ma możliwości zabudowy działki nr 10/8 bez jednoczesnej zabudowy działek nr 10/41 i 11/3 (i odwrotnie). Tym samym działki nr 10/41 i 11/3 mogą poprawić warunki zagospodarowania wyłącznie działce nr 10/8 z obrębu ewidencyjnego 3027, zapewniając jej jednocześnie bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

W sprawie zbycia przedmiotowych nieruchomości uzyskano pozytywne opinie następujących jednostek: Wydziału Architektury i Budownictwa, Biura Planowania Przestrzennego Miasta, Wydziału Ochrony Środowiska, Wydziału Inwestycji Miejskich, Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego, Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, Rady Osiedla Drzetowo - Grabowo, gestorów sieci: Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Enea Operator Sp. z o.o., Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Sprzedaż przedmiotowych nieruchomości gruntowych, biorąc pod uwagę ich przeznaczenie i formę zbycia, podlega regulacji prawnej wynikającej z art. 2 ust. 11 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (ze zmianami).

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Mając na uwadze usytuowanie przedmiotowych nieruchomości, zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że działki nr 10/41 i 11/3 są funkcjonalnie związane z działką nr 10/8, sprzedaż przedmiotowych działek gruntu w drodze bezprzetargowej na rzecz wnioskodawcy pozwoli na ujednoczenie zagospodarowania i racjonalne wykorzystanie przestrzeni.



Kolor żółty - gminne działki nr 10/41 i 11/3 z obrębu ewidencyjnego 3027 będące przedmiotem sprzedaży.

Kolor zielony - działka nr 10/8 z obrębu ewidencyjnego 3027 położona w Szczecinie przy ul. Łady 12, której użytkownikiem wieczystym jest osoba prawna.