

BURMISTRZ OLECKA
Plac Wolności 3
19-400 Olecko

BI.6724.1.10.2016

WPLYNĘŁO

dnia 04.03.2019

Olecko, 4 stycznia 2019 r.

Nawiązując do prośby wyrażonej w piśmie z dnia 17 grudnia 2018 r. o wyjaśnienie spraw związanych z Państwa nieruchomością oraz inwestycją zrealizowaną na nieruchomości sprzedanej przez Gminę Olecko w drodze przetargu ustnego nieograniczonego w roku 2010, przesyłam odpowiedzi na poszczególne pytania.

Ad. 1.

Prawo własności nieruchomości gruntowych, Gmina Olecko nabyła na podstawie decyzji komunalizacyjnych. Przeanalizowałem dokumentację wieczysto-księgową i stwierdzam, że zarzut zabrania zasiedzanej, przynależnej działki do Państwa budynku, użytkowanej od roku 1945 jest bezzasadny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mimo że jest aktem prawa miejscowego, nie jest dokumentem, na podstawie którego nieruchomość „należy się” przez jej zasiedzenie. Podkreślam przy tym, że ani najemca ani dzierżawca nie ma możliwości zasiedzenia nieruchomości. Nieruchomość może zasiedzieć samoistny posiadacz nieruchomości, władający tą nieruchomością jak właściciel w dobrej wierze przez okres 20 lat lub w złej wierze przez okres 30 lat. Zasiedzenie nieruchomości następuje w postępowaniu sądowym.

W przedmiotowej natomiast sytuacji, procedura sprzedaży nieruchomości usytuowanej w Olecku przy ul. , wszczęta była w roku 2005 na Państwa wniosek o wyrażenie zgody na wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. . W wyniku przysługującego wówczas Państwu jako najemcom pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, procedurą sprzedaży objęto nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny, usytuowaną w Olecku przy ul. , oznaczoną nr geod. o obszarze 0,0989 ha. Sprzedaż sfinalizowana została notarialną umową sprzedaży zawartą w dniu 29 grudnia 2005 r. – akt notarialny Rep. A Nr . Władanie działką poza granicą sprzedanej nieruchomości uregulowane zostało w formie dzierżawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony został w roku 2006 – uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. Podział geodezyjny gruntów w oparciu o ten plan przeprowadzony był w 2009 roku. Dzielono wówczas działki gminy oznaczone numerami geodezyjnymi oraz działkę oznaczoną nr geod. stanowiącą własność osoby fizycznej. W celu umożliwienia racjonalnego sposobu zagospodarowania gruntów zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie, uwzględniono dokonanie częściowej zamiany gruntów Gminy Olecko z częścią gruntu stanowiącą własność osoby fizycznej.

W trakcie trwającej wówczas procedury podziałowej, tj. w dniu 13 sierpnia 2009 roku zwrócili się Państwo do Burmistrza Olecka z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż dzierżawionej działki z nieruchomości gminnej. W udzielonej odpowiedzi byli Państwo poinformowani o możliwości nabycia części gruntu o powierzchni około 200 m² na poprawę warunków posiadanej nieruchomości oraz o planowanej procedurze zamiany działki nr geod. . Na Pana wniosek Burmistrz wyraził wówczas zgodę na dodatkowy podział geodezyjny działki gminnej w celu wydzielenia z niej działki przeznaczonej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zaakceptowali Państwo propozycję Burmistrza, uczestniczyli w procedurze podziałowej, jak również byli obecni przy

okazaniu granic, jednak ze względów finansowych zrezygnowali z jej nabycia. Działka oznaczona nr geod. nadal stanowi własność gminy i pozostaje w Państwa dzierżawie.

Ad. 2.

Przy przebudowie drogi ul. w 2008 r. Gmina Olecko nie wykonywała przebudowy wodociągu z przyłączem oraz kanalizacji sanitarnej.

Ad. 3.

W 2008 r. Gmina Olecko wykonała I-szy etap przebudowy przedmiotowej drogi. Ze względu na ograniczone środki finansowe nie wszystkie elementy zostały ujęte do wykonania, w tym bariery ochronne.

Ad. 4.

W 2016 r. na wniosek właściciela nieruchomości pod adresem ul. została wydana decyzja na lokalizację dodatkowego zjazdu, w toku postępowania ustalono, że wskazana lokalizacja nie zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego tj. nie spełnia warunków uzasadniających wydanie decyzji odmownej, a dodatkowy wjazd usprawni komunikację do stacji kontroli pojazdów. Do października 2016 roku właściciel powyższej nieruchomości korzystał z wjazdu na swoją nieruchomość, z całej szerokości przylegającej do pasa drogowego. Tut. Urząd zamontował słupki uniemożliwiające wjazd z całej szerokości działki przyległej do ul. , zmuszając do korzystania z jednego wjazdu. W związku z tym, zainteresowany złożył wniosek o wydanie zezwolenia na lokalizację dodatkowego zjazdu. W powyższej sprawie wskazana lokalizacja zjazdu nie zagrażała bezpieczeństwu ruchu drogowego i nie było podstaw do nie uzgodnienia lokalizacji zjazdu.

Ad. 5.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska tut. Urzędu nie wydawał żadnego pozwolenia na warsztat samochodowy wraz ze stacją diagnostyczną. Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa, Urząd Miejski w Olecku nie posiadał kompetencji do wydawania jakichkolwiek pozwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednocześnie przypominam, że w kwietniu 2014 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z prośbą o udzielenie informacji czy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowo-mieszkalnego zlokalizowanego w Olecku przy ul. wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzja środowiskowa nie jest pozwoleniem). Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagane jest dla planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W/w inwestycja nie była ujęta w cytowanym rozporządzeniu jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego pismem z dnia 8 kwietnia 2014 r. poinformowano wnioskodawcę, że dla w/w przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ad. 6.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów położonych przy ul. wraz z częścią ulicy w Olecku została uchwalona Uchwałą Rady Miejskiej Nr ORN.0007.117. 2012 w Olecku w dniu 28 grudnia 2012 r. i opublikowana w Dzienniku Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 lutego 2013 r. pod poz. 788. Zgodnie z art. 35. ust 1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2018 poz. 1202 ze zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza

między innymi: 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (...). Sprawdzanie zgodności projektu technicznego danego zamierzenia inwestycyjnego, w tym obowiązującej linii zabudowy, z planem miejscowym jest kompetencją Starosty Oleckiego a nie Burmistrza.

Ad. 7.

Wszystkie uchwały Rady Miejskiej w Olecku, w tym plany miejscowe, umieszczone są w BIP Urzędu Miejskiego - *Rada Miejska – Uchwały Rady Miejskiej* (link do uchwały nr ORN.0007.39.2016 z dnia 25 maja 2016 r. <http://www.umolecko.bip.doc.pl/index.php?wiad=104492>); równocześnie informuję, że plany miejscowe dostępne są także w dzienniku urzędowym województwa warmińsko – mazurskiego na stronie <http://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl> ;

Ad. 8.

Lokalizację przyłącza wodociągowego i przyłącza kanalizacji deszczowej na działce gminnej nr geod. przy ul. w Olecku - Burmistrz uzgodnił pismem Bl.7013.46.2014 z dnia 2 kwietnia 2014 r. z jednoczesną zgodą na dysponowanie ww. nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 15 kwietnia 2014 r. nabywca nieruchomości oznaczonej numerami geodezyjnymi zwrócił się z wnioskiem o udostępnienie terenu działki oznaczonej nr geod. położonej w Olecku przy ul. , w celu przeprowadzenia robót budowlanych mających na celu:

- wykonanie przedłużenia rurociągu kanalizacji deszczowej w kierunku pasa drogowego,
- wykonanie niwelacji terenu działki nr geod. polegającej na nawiezieniu ziemi do poziomu projektowanego terenu działek objętych inwestycją tj.

Pismo Nr RG.6850.6.2014 z dnia 23 kwietnia 2014 r. stanowiło informację potwierdzającą wyrażenie zgody na udostępnienie nieruchomości gminnej oznaczonej nr geod. w celu przeprowadzenia robót budowlanych mających na celu wykonanie przedłużenia rurociągu kanalizacji deszczowej w kierunku pasa drogowego oraz wykonanie niwelacji terenu działki nr geod. .

Ad. 9.

W toku przeprowadzonego postępowania we wrześniu 2017 r., zgodnie z opinią organu zarządzającego ruchem na drogach gminnych – Starosty Oleckiego oraz Komendy Powiatowej Policji w Olecku, ustalono, że nie ma potrzeby wprowadzania zmian w stałej organizacji ruchu na ul. . W opinii Starosty Oleckiego na wskazanej drodze stwierdzono nieliczne przypadki parkowania, które nie wpływają na bezpieczeństwo użytkowników i nie pogarszają płynności ruchu. Komenda Powiatowa Policji w Olecku wyraziła opinię, że przedmiotowa ulica jest o małym natężeniu ruchu oznaczona znakiem D-4a „Droga bez przejazdu”, nie dochodzi tam do zdarzeń drogowych. W ocenie tut. Urzędu w ciągu roku 2018 sytuacja na powyższej ulicy nie uległa istotnej zmianie.

Ad. 10.

Po zapoznaniu się ze sprawą, stwierdzam że odpowiedzi na wskazane pytania udzielane były na przestrzeni lat wielokrotnie, zarówno na Państwa wnioski, jak też zapytania z innych instytucji, do których o pomoc w ich wyjaśnieniu się Państwo zwracali. Udzielając odpowiedzi ponownie, stwierdzam, że nie mogą być inne. Udzielane były dotychczas i są obecnie na podstawie zaistniałych zdarzeń i wytworzonych w związku z nimi dokumentów w tut. Urzędzie. Mogę zrozumieć Państwa niezadowolony z zabudowy terenów sąsiednich i powstałych w związku z nią uciążliwości. Nie mogę jednak odnieść się do pytania dotyczącego życzeń jednego człowieka. Nieruchomość sprzedana była w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, każdy miał prawo do przetargu przystąpić. Obecne natężenie ruchu na ulicy wskazuje na fakt, że rodzaj działalności realizowanej

na nieruchomości przy niej usytuowanej jest mieszkańcom miasta i gminy potrzebny. Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju gminy ustalane są już w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy wyraźnie podkreślić, że każda nowa inwestycja może stanowić sąsiadującym nieruchomościom pewne niedogodności, ale też przyczynia się do rozwoju lokalnego, w tym tworzenia nowych miejsc pracy, rozwoju przedsiębiorczości i zabezpieczenia potrzeb lokalnego rynku.

BURMISTRZ

Karol Sobczak

Otrzymują:

- 1) Wydział BI w/m
- 2) Wydział GKO w/w
- 3) Wydział RG w/m
- 4) Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku