



RADA GMINY STAROŹREBY

ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

Biuro Rady Gminy - biuro@starozreby.pl
Przewodniczący Rady - przewodniczacy@starozreby.pl

Formularz nr 1 - Zapytania radnych

Staroźreby, dn. 23.09.2019r

Łukasz Kinalski

Radny Gminy Staroźreby

Pan Kamil Groszewski

Wójt Gminy Staroźreby

Znak wnioskodawcy: (13/5z/2019.ŁK)

Z A P Y T A N I E

Zapytanie składa się w sprawach aktualnych problemów gminy, a także w celu uzyskania informacji o konkretnym stanie faktycznym. Korzystając z nadanych uprawnień radnemu gminy - art. 24 ust. 5 Ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) wnoszę zapytanie do Wójta Gminy dot. podziału nieruchomości nr 1199/4 obręb 0036 Staroźreby, według proponowanego podziału.

Szanowny Panie Wójcie,

Nawiązując do mojej interpelacji z dnia 17.12.2018 roku dot. stanu prawnego m.in działki nr 1199/4 obręb 0036 Staroźreby i Pana odpowiedzi z dnia 27.12.2018 (znak sprawy: RK 6840.3.2018) zwracam się z prośbą o aktualizację informacji w zakresie stanu prawnego w/w nieruchomości i jej kupnie przez firmę INWARSAW sp. z o. o.

Jeśli przedmiotowa działka stanowi nadal własność naszej gminy, zwracam się z prośbą o podział nieruchomości na mniejsze parcele, oraz rozważenie podziału według proponowanych załączników mapowych (stanowiących integralną część zapytania) oraz na podstawie poniższych argumentów:

1. Wartość nieruchomości kształtuje podaż i popyt. Jednak dotychczasowa cena sprzedaży dz. 1199/4 za cenę ok. 42 zł / m² (cena jak za mieszkaniówkę, a nie ziemię inwestycyjną), jest w moim odczuciu za niska. Jesteśmy w stanie osiągnąć lepszą cenę za mniejszą działkę. Warto wspomnieć, że w roku 2015 / 2016, działka o pow. ok. 700 m² przy cmentarzu w Staroźrebach została sprzedana za ponad 200 zł / m².
2. Podział nieruchomości jest konieczny ze względów ekonomicznych. Mniejsza działka szybciej znajdzie właściciela. Dużą, hektarową działkę kupuje nie inwestor - kupuje ją pośrednik nieruchomości. To on później zarabia na podziale nieruchomości i odprzedaży mniejszych parceli kolejnym podmiotom. Życzyłbym nam, żeby gmina Staroźreby targana problemami finansowymi nie musiała tracić na pośrednikach nieruchomości.
(Przykład: Firma INWARSAW Sp. z o. o. - zgodnie z KRS zajmuje się m.in: kupnem i sprzedażą nieruchomości, wynajmem i dzierżawą nieruchomości, działalnością związaną z obsługą rynku nieruchomości.)
3. Istnienie zespołu boisk sportowych w pobliżu przedmiotowej działki, wymusza na gminie zarezerwowanie miejsca z przeznaczeniem na parking dla uczestników imprez sportowych lub



RADA GMINY STAROŹREBY

ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

Biuro Rady Gminy - biuro@starozreby.pl
Przewodniczący Rady - przewodniczacy@starozreby.pl

Formularz nr 1 - Zapytania radnych

okolicznościowych (np. rozgrywki IV ligi, gminne lub powiatowe zawody strażackie, dni sportu, koncerty, festyny itd.). Bez wyodrębnionego miejsca parkingowego parkujące samochody zablokują całkowicie przejazd ulicą Wiatraczną.

4. Nakłady finansowe potrzebne na podział nieruchomości są relatywnie niskie, w porównaniu z korzyściami które wynikają z opisanych wyżej argumentów (wzrost wartości nieruchomości, łatwiejsza sprzedaż). Szacunkowe koszty to jednorazowa kwota, prawdopodobnie rzędu 1,5 – 2,5 tys. zł. na którą składają się prace geodezyjne, podkłady mapowe, operat podziałowy.
5. Sprzedaż dwóch działek inwestycyjnych powinna odbyć się jak najszybciej po dokonaniu podziału nieruchomości, w drodze postępowania przetargowego nieograniczonego.

Propozycja może być pretekstem do dyskusji nad planowaniem przestrzennym w miejscowości Staroźreby. Tym samym moglibyśmy zapoczątkować w naszej gminie zwyczaj "konsultacji społecznych o przestrzeni". Byłaby to szansa na rozmowę z mieszkańcami o propozycjach, wariantach zabudowy i przyszłości tej i innych gminnych nieruchomości - własności nas wszystkich.

Deklaruję swoją pomoc w zakresie technicznym i merytorycznym i otwartość na dyskusję o projekcie.

Z wyrazami szacunku

W załączeniu:

1. Załącznik opisowy
2. Arkusz nr 1 – Projekt Zagospodarowania Terenu
3. Arkusz nr 2 – Projekt Podziału Działki

Załącznik opisowy - Podział działki 1199/4 obr. 36 Staroźreby

➤ Działka parkingowa (1) - powierzchnia ok. 2866 m² (możliwa wartość: 80 – 150 zł /m²)

1. Wjazd na parking zlokalizowany został od strony drogi lokalnej (ul. Sportowej) zamiast od strony drogi zbiorczej (ul. Wiatracznej). Powodem jest odciążenie drogi wyższej kategorii ze względu na lokalizację przejścia dla pieszych z parkingu na obiekt sportowy.
2. Zaprojektowane zostały 74 miejsca parkingowe odpowiadające obsłudze maksymalnie 370 osób (74x5). Miejsca parkingowe o wymiarach 2,5 m x 5 m są uzupełnione o 4 miejsca dla niepełnosprawnych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
3. W celu optymalizacji zagospodarowania działki, wprowadzono system ruchu jednokierunkowego, a miejsca usytuowano pod kątem 45 stopni w stosunku do osi toru jazdy.
4. Układ miejsc parkingowych dostosowany do istniejącej linii i słupów SN-15 kV.
5. Projekt zagospodarowania jest tylko propozycją.

➤ Działka usługowo inwestycyjna (2) - powierzchnia ok. 4663 m² (możliwa wartość: 70 – 140 zł /m²)

1. Wjazd na działkę zlokalizowany został od strony drogi zbiorczej ul. Wiatracznej. Ulica Wiatraczna nie posiada ograniczeń tonażowych, zatem możliwy jest transport zaopatrzeniowy do działki usługowo inwestycyjnej.
2. Działka o pow. ok. 4663 m² pomieści dwa budynki handlowe: większy ok. 750 m² oraz mniejszy ok. 340 m². Są to powierzchnie odpowiadające większości sklepów wielko powierzchniowych typu dyskont. Powierzchniowo są to budynki podobne do już istniejącego zespołu handlowego przy skrzyżowaniu ul. Płockiej i Mostowej w Staroźrebach.
3. Nieruchomość może zostać zagospodarowana miejscami parkingowymi (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w ilości ok. 40 szt + miejsca dla niepełnosprawnych.
6. Prawo budowlane oraz przepisy p.poż będą wymagały budowę sztucznego zbiornika wodnego - przewidziane w projekcie.
7. Projekt zagospodarowania jest tylko propozycją.

➤ Działka usługowo inwestycyjna / mieszkalna wielorodzinna (3) - powierzchnia ok. 2310 m² (możliwa wartość: 80 – 150 zł /m²)

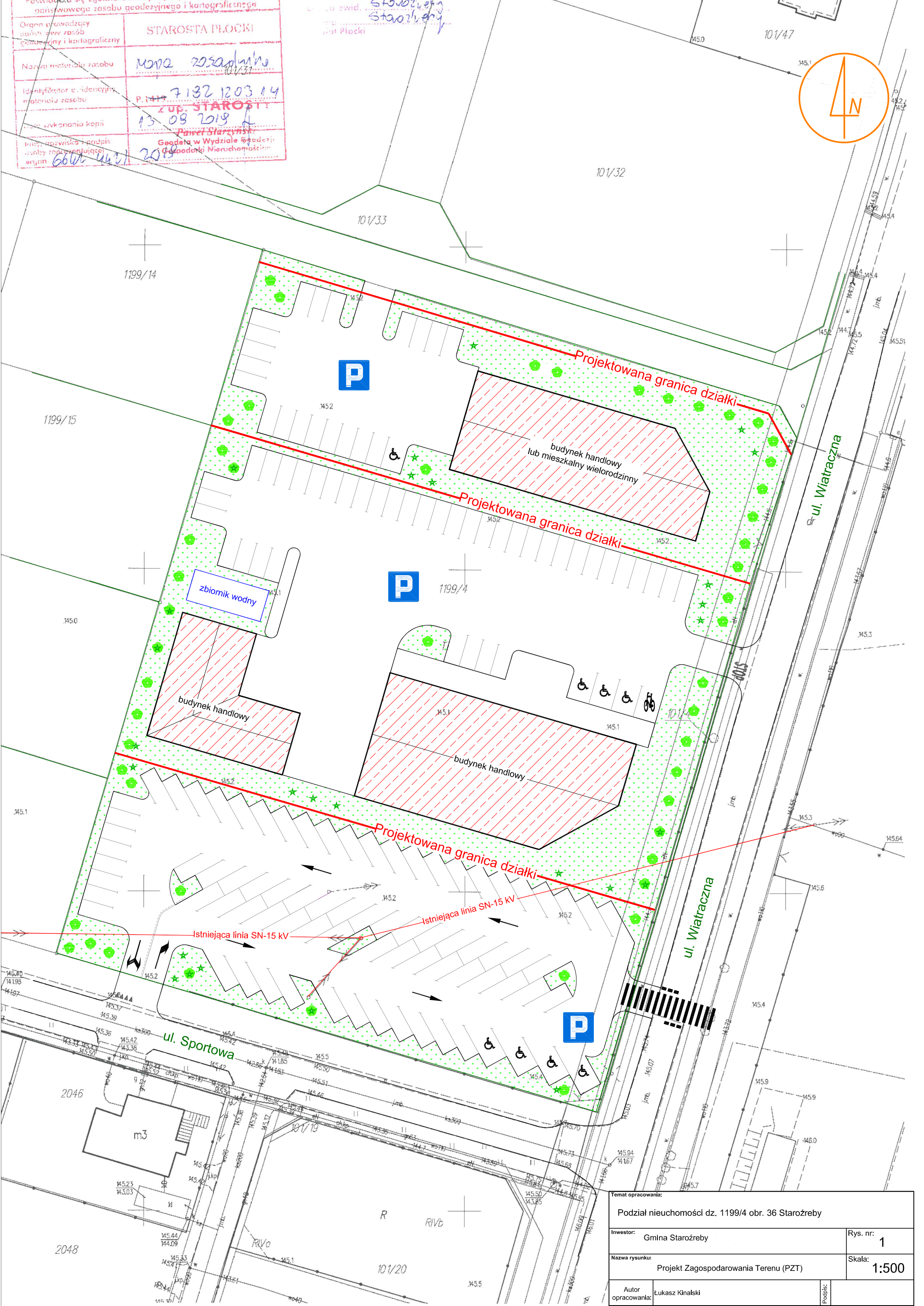
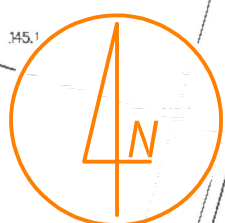
1. Wjazd na działkę zlokalizowany został od strony drogi dojazdowej / lokalnej (kategoria nie ustalona, ulica bez nazwy)
2. Działka o pow. ok. 2310 m² pomieści jeden budynek handlowy, handlowo - mieszkalny lub mieszkalny (budowlano wielorodzinna).
3. Nieruchomość może zostać zabudowana zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako mieszkalno - usługowa.
4. W przypadku niesprzedania działki na cele inwestycyjne - warto przeznaczyć ją jako rezerwę celową pod budowę budynków socjalnych np. budynek wielorodzinny z programu Mieszkanie+ lub pod budowę użyteczności publicznej.
5. Projekt zagospodarowania jest tylko propozycją.

➤ Działka drogowa (4) - powierzchnia ok. 164 m²

1. Działka wydzielona na potrzeby poszerzenia drogi dojazdowej / lokalnej.

| | |
|--|--|
| Pojawia się zgodność z aktualną kopią z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego | |
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PŁOCKI |
| Nazwa materiału zasobu | Mapa zasadnicza 101/33 |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | P.1419 7132 1203 14 |
| Data wykonania kopii | 13 08 2019 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Paweł Starzyński Geodeta w Wydziale Geodezji i Nieruchomości |

Stworzył: **Stawożebny**
Data: 13.08.2019

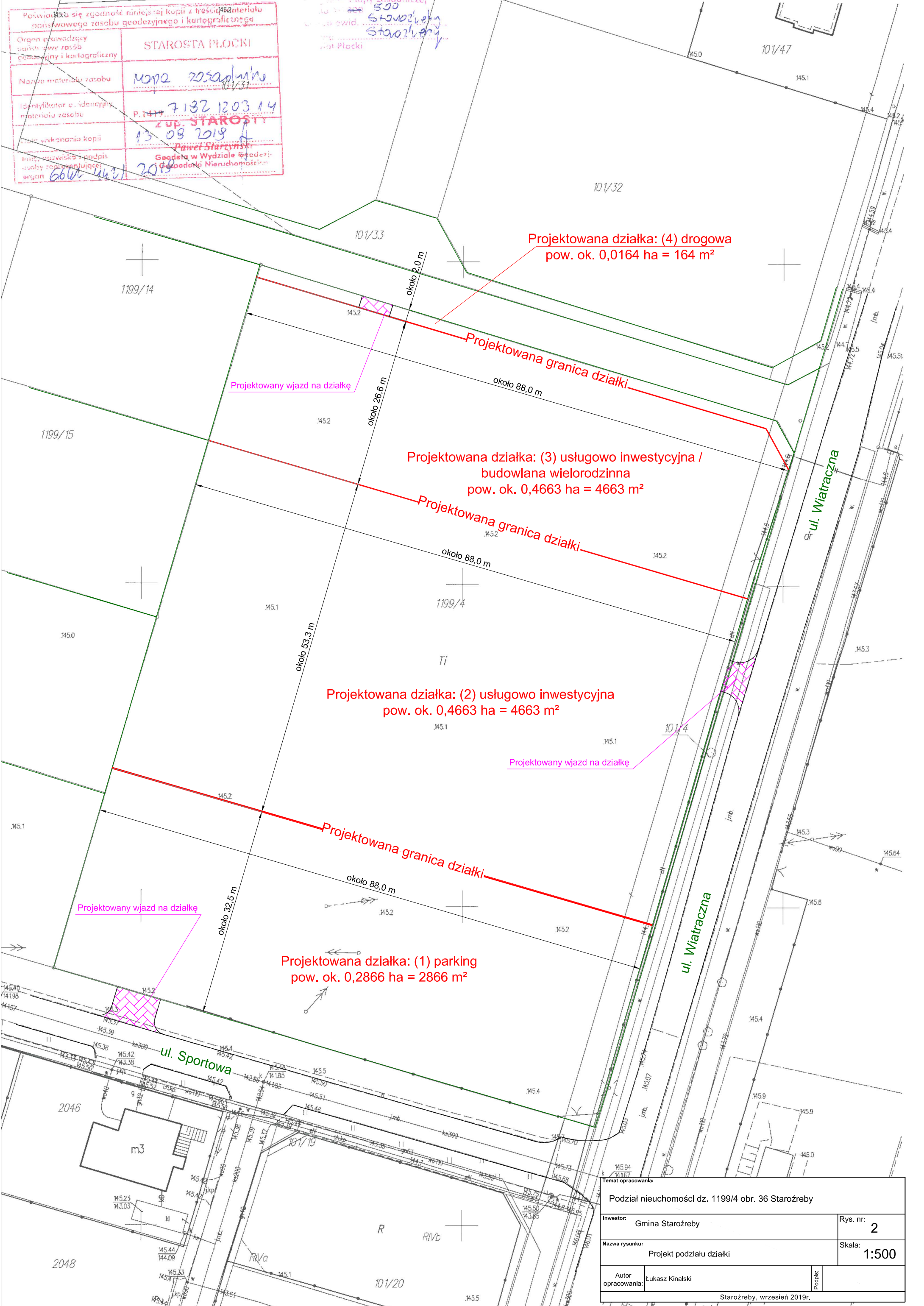


| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|-------|
| Temat opracowania: | | Podział nieruchomości dz. 1199/4 obr. 36 Starożebny | |
| Inwestor: | Gmina Starożebny | Rys. nr: | 1 |
| Nazwa rysunku: | Projekt Zagospodarowania Terenu (PZT) | Skala: | 1:500 |
| Autor opracowania: | Łukasz Kinałski | Podpis: | |
| Starożebny, wrzesień 2019r. | | | |

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

| | |
|--|--|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PŁOCKI |
| Nazwa materiału zasobu | mapa zasadnicza 101/31 |
| Identyfikator odczytujący materiału zasobu | P.1419 7132 1203 14 |
| Data wykonania kopii | 13.08.2019 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Patryk Starczuk Geodeta w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami 6002 4421 2019 |

500
Stawozębny
Stawozębny
Płock



Projektowana działka: (4) drogowa
pow. ok. 0,0164 ha = 164 m²

Projektowana działka: (3) usługowo inwestycyjna /
budowlana wielorodzinna
pow. ok. 0,4663 ha = 4663 m²

Projektowana działka: (2) usługowo inwestycyjna
pow. ok. 0,4663 ha = 4663 m²

Projektowana działka: (1) parking
pow. ok. 0,2866 ha = 2866 m²

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|---|-------|
| Temat opracowania: | | Podział nieruchomości dz. 1199/4 obr. 36 Staroźreby | |
| Investor: | Gmina Staroźreby | Rys. nr: | 2 |
| Nazwa rysunku: | Projekt podziału działki | Skala: | 1:500 |
| Autor opracowania: | Łukasz Kinalski | Profil: | |
| Staroźreby, wrzesień 2019r. | | | |