

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały obejmuje nabycie od DIAGNOCAR II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piekarach Śląskich prawa użytkowania niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka 1827/31 o powierzchni 5002 m<sup>2</sup>.

Uzyskanie zgody Rady na nabycie jest konieczne, ponieważ cena nabycia przekraczać będzie kwotę 1 000 000 zł o której mowa w § 5 pkt 2 uchwały nr 114/VIII/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania (Dz. Urz. Woj. Śl. Z 2019 r., poz. 3291).

Przy ocenie zasadności nabycia wzięte zostały następujące ustalenia.

- 1) Działka 1827/31 położona jest przy skrzyżowaniu ulic Za Komendą i Obwiedni Południowej w Rybniku. Zlokalizowana jest w Śródmieściu, w części miasta charakteryzującej się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, w której lokalizowane są już pierwsze budynki biurowe;
- 2) Dla przedmiotowej działki obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr 590/XLIII/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla terenów Śródmieścia, która to uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2009 r. nr 208, poz. 2889. Plan ten obowiązuje od dnia 26 grudnia 2009 r. Działka usytuowana jest w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 2.U,KO – tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej i usług komercyjnych,
  - b) 1.KDG – tereny komunikacji – tereny publicznych dróg głównych,
  - c) 18.KDL – tereny komunikacji – tereny publicznych dróg lokalnych.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U,KO ustalono następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5,
  - b) udział zieleni urządzonej – minimum 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 3) Z raportu pn. „Kierunek – Rybnik. Rynek pracy i potencjał inwestycyjny miasta Rybnik” przygotowanego na zlecenie Miasta Rybnik przez Colliers we współpracy z Adecco Poland Sp. z o.o., pod patronatem ABSL wynika między innymi, że – „W ostatnich latach rośnie aktywność firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, które rozszerzają swoją działalność i zatrudniają nowych pracowników, co przekłada się na zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Typowe wymagania najemców zależą od profilu ich aktywności biznesowej i wielkości wynajmowanej powierzchni biurowej. Firmy świadczące szeroko pojęte usługi dla biznesu, czyli kancelarie prawne, firmy doradcze oraz instytucje finansowe preferują budynki biurowe zlokalizowane w centrum miasta. Istotnym czynnikiem wyboru lokalizacji dla tego typu najemców jest dobra dostępność komunikacyjna

– dojazd samochodem, liczba miejsc parkingowych, przystanki komunikacji publicznej oraz widoczność obiektu biurowego, które wspierają wizerunek firmy i zwiększają prestiż. Projekty biurowe usytuowane poza centrum przyciągają głównie najemców z sektora przemysłowego, farmaceutycznego, technologicznego, jak również tzw. usługi back office w BPO/SSC. Najemcy wynajmujący powierzchnię poza centrum są zazwyczaj mniej wymagający i akceptują niższy standard powierzchni biurowej (klasa B). W zamian jednak chcieliby korzystać z większej liczby miejsc parkingowych, oraz cieszyć się dobrą dostępnością komunikacji miejskiej. Współczynnik pustostanów w Rybniku dla przedstawionych na mapie istniejących budynków klasy A i B na koniec maja 2021 r. wyniósł 4%, co przekłada się na ok. 1,1 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni biurowej. Poziom średnich stawek czynszowych w istniejących starszych budynkach kształtuje się od ok. 5-6,5 EUR/m<sup>2</sup> /miesiąc, natomiast w nowszych budynkach 7-9 EUR/m<sup>2</sup> /miesiąc. Potencjał Rybnika będzie coraz bardziej dostrzegany przez deweloperów i najemców, co przełoży się na systematyczny wzrost inwestycji biurowych w tym mieście. W najbliższych latach prognozujemy dalszy rozwój rynku oraz rosnące zainteresowanie ze strony najemców.”

Mając na uwadze zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz potrzebę rozwoju wysokiej jakości obiektów biurowych i sektora BSS Prezydent Miasta Rybnika zarządzeniem nr 39/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. powołał Zespół Zadaniowy do spraw utworzenia na terenie Miasta Rybnika atrakcyjnego obszaru dedykowanego dla nowoczesnych usług dla biznesu. Zgodnie z § 3 zarządzenia – „Działania zmierzające do utworzenia obszaru dedykowanego dla nowoczesnych usług dla biznesu skoncentrowane będą głównie wokół Placu Armii Krajowej oraz budynku K1 z rozszerzeniem go na nieruchomości zlokalizowane przy ul. Obwiednia Południowa w sąsiedztwie zjazdu z tzw. Drogi Śródmiejskiej (zwanym na potrzeby związane z realizacją niniejszego Zarządzenia Centralnym Obszarem Biznesu).” Przedmiotowa działka zlokalizowana jest na tym obszarze.

Prezydent Miasta Rybnika zdecydował także, aby dla wyznaczonego w centrum miasta obszaru sporządzić nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego celem dostosowania jego zapisów do obecnych potrzeb oraz uwzględnienia zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika;

- 4) Aktualnie projekt planu, o którym mowa w pkt 3, jest na etapie opiniowania i uzgadniania z instytucjami i organami właściwymi do uzgadniania i opiniowania planu.

Ustalenia projektu planu lokalizują działkę 1827/31 w terenach oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami:

- a) 6U – tereny zabudowy usługowej,
- b) 1KDG – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej,
- c) 1KDZ – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- d) 5KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- e) 6KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 6U ustalono następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku dla powierzchni działki budowlanej – 70%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5,
- e) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
- f) maksymalna wysokość budynków – 42 m.

Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 6U jest zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się biura oraz usługi obsługi ruchu turystycznego.

Przez biura należy rozumieć obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, w tym elektronicznym (serwerownie), działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, usługami dla biznesu (BSS), badaniami i rozwojem (R&D).

Przez usługi obsługi ruchu turystycznego należy rozumieć obiekty hotelarskie w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2211), w których są świadczone usługi hotelarskie.

Przeznaczenie podstawowe to przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie.

Plan miejscowy uporządkuje strukturę przestrzenną obszaru na potrzeby sektora usług wsparcia biznesu poprzez wprowadzenie zmian w układzie komunikacyjnym (wprowadzeniu nowych dróg dojazdowych) i wyznaczeniu kwartałów zabudowy. To uporządkowanie dotyczyć będzie także wysokości zabudowy w kwartałach. Określona zostanie minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, zaś maksymalna ich wysokość zostanie określona na poziomie 42 m. Nie bez znaczenia jest bowiem fakt, że przedmiotowy obszar jest jednym z dwóch obszarów na terenie miasta Rybnika zlokalizowanym w wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika strefie kształtowania dominant wysokościowych. Drugim takim obszarem jest obszar w rejonie ronda Lievin. Działania sprzyjające formowaniu ładu przestrzennego wpływają na poziom atrakcyjności inwestycyjnej. Zmiany w planie miejscowym pozwolą na stworzenie zwartego obszaru na potrzeby sektora usług wsparcia biznesu, sąsiadującego z istniejącą zabudową biurową i usługami publicznymi. Przedmiotowa działka stanie się istotnym elementem tego obszaru, jednym z kwartałów zabudowy;

- 5) Działka, będąca przedmiotem projektu uchwały, pomimo swojej powierzchni zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 6U wynoszącej 3827 m<sup>2</sup>, ma ogromny potencjał inwestycyjny.

Przy założeniach, że:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku dla powierzchni działki budowlanej wynosić będzie 70% – 2 678,9 m<sup>2</sup>,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku wynosić będzie 5,
- c) intensywność zabudowy wynosić będzie 3,5,

na działce będzie mógł zostać zrealizowany budynek o powierzchni wynoszącej 13 394,5 m<sup>2</sup>.

Analizując dalej:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosić będzie 10% – 382,7 m<sup>2</sup>,
- b) pozostała powierzchnia działki budowlanej przeznaczona na obsługę komunikacyjną wynosić będzie 765,4 m<sup>2</sup>.

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosić będzie 58, w tym 4 miejsca przeznaczone będą na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 747 m<sup>2</sup> (675 m<sup>2</sup> + 72 m<sup>2</sup>). Miejsca te będą musiały zostać częściowo zapewnione na parkingu usytuowanym w budynku (przykładowo na najniższej kondygnacji, niekoniecznie podziemnej);

- 6) Decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 1409/6740/2021 z dnia 13 października 2021 r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę pawilonu handlowego wraz z drogami wewnętrznymi, parkingami, zbiornikiem retencyjnym, murem oporowym i infrastrukturą techniczną w Rybniku przy ulicy Obwiednia Południowa/Za Komendą, na działce nr 1827/31. Decyzja została wydana na rzecz DIAGNOCAR II Spółki z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich przy ulicy Bytomskiej 64;
- 7) Jak wynika z powyższego, podejmowane przez inwestora działania zmierzają do odmiennych kierunków przyjętych przez Miasto. Prowadzą do pogłębienia chaosu przestrzennego w tej części centrum miasta i w wyznaczonej strefie kształtowania dominant wysokościowych. Brak jest jednak mechanizmów prawnych, poza zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (procedura wymaga czasu, procedura aktualnie się toczy), które skutecznie zablokowałyby podejmowane przez inwestora działania. Kluczowa staje się więc współpraca pomiędzy stronami i chęć wypracowania kompromisu, który zadowoli każdą ze stron;
- 8) Jest szansa na to, aby Miasto Rybnik nabyło od aktualnego użytkownika wieczystego tj. DIAGNOCAR II Sp. z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich prawo użytkowania wieczystego działki numer 1827/31 za cenę 4 650 000 zł netto (5 719 500 zł brutto). Tak jak wspomniano wyżej, Miasto Rybnik mogłoby nabyć wyżej opisaną nieruchomość na warunkach przyjętych przez DIAGNOCAR II Sp. z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich i potencjalnego nabywcę – ALDI Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie, które określiły pomiędzy sobą cenę nabycia przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Z tego też powodu Miasto Rybnik nie będzie miało możliwości jej negocjowania oraz jej zweryfikowania poprzez zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Miasto Rybnik albo się zdecyduje na zakup prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości albo też nie skorzysta z szansy nabycia do zasobu gminnego tak cennej dla rozwoju wysokiej jakości obiektów biurowych i sektora BSS nieruchomości w tej części miasta. Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma także bardzo krótki przedział czasu, w jakim Miasto może podjąć działania zmierzające do skutecznego nabycia tej nieruchomości, bowiem w przypadku dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy wyżej wymienionymi przedsiębiorcami szansa na przejęcie tej nieruchomości przez

Miasto spadnie praktycznie do zera, a w planowanym obszarze powstanie jednokondygnacyjny pawilon handlowy;

- 9) Przedmiotowa działka ma strategiczne (kluczowe) znaczenie dla osiągnięcia celu związanego z utworzeniem w Rybniku obszaru dedykowanego dla nowoczesnych usług dla biznesu. Nieruchomość zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu dwóch istotnych dróg wjazdowych do centrum miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy biurowej i usług publicznych. Należy mieć na uwadze, że jej przyszła zabudowa zdeterminuje charakter tej części miasta. Jako jedna z nielicznych działek na tym obszarze jest praktycznie pozbawiona zabudowy (znajduje się na niej jedynie tymczasowy budynek gospodarczy), w związku z czym wydaje się, że w stosunkowo niedługim czasie mogłaby na niej zostać zrealizowana nowa zabudowa. Działka ta spełnia bowiem wszystkie wymagania do tego, aby zrealizować na niej budynek z powierzchnią biurową atrakcyjną dla potencjalnych najemców. Firmy świadczące szeroko pojęte usługi dla biznesu preferują bowiem budynki biurowe zlokalizowane w centrum miasta. Istotnym czynnikiem wyboru lokalizacji dla tego typu najemców jest dobra dostępność komunikacyjna – dojazd samochodem, liczba miejsc parkingowych, przystanki komunikacji publicznej oraz widoczność obiektu biurowego, które wspierają wizerunek firmy i zwiększają prestiż.

Mając na uwadze powyższe, w celu:

- a) uporządkowania struktury przestrzennej tej części miasta, na której zlokalizowana jest między innymi przedmiotowa działka,
  - b) ograniczenia pogłębiania chaosu przestrzennego w tej części miasta poprzez lokalizowanie w niej kolejnego dyskontu spożywczego,
  - c) osiągnięcia celów związanych z utworzeniem obszaru dedykowanego dla nowoczesnych usług dla biznesu w Rybniku,
- zasadne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Miasto Rybnik po nabyciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będzie mogło rozpocząć prace mające na celu pozyskanie inwestora, który wybuduje na przedmiotowym terenie budynek biurowy. W tym celu nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży w trybie przetargowym za cenę jednostkową nie mniejszą niż cena zakupu. W ogłoszenie o przetargu zawarte będą szczegółowe warunki przetargu, w szczególności dotyczące oczekiwanej zabudowy nieruchomości (przede wszystkim minimalna wielkość powierzchni zabudowy oraz minimalna liczba kondygnacji nadziemnych) oraz terminów jej realizacji pod rygorem konieczności zapłaty kar umownych za niedotrzymanie terminów realizacji i oczekiwanej wielkości zabudowy.

Rybnik i jego lokalizacja względem autostrady A1, dwóch ważnych portów lotniczych – Katowice-Pyrzowice (70 km) i Ostrawa (70 km), Rybnik jako atrakcyjne miejsce do życia i pracy, a także podejmowane działania ze strony Miasta, dadzą impuls kolejnym inwestorom i firmom, które w Strefie Usług dla Biznesu w Rybniku będą chciały prowadzić biznes zarówno o zasięgu ogólnopolskim, jak i międzynarodowym.