

UCHWAŁA NR LXXVII/492/23
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie i nabycie nieruchomości oraz na obciążenie nabytych do zasobu komunalnego działek ograniczonym prawem rzeczowym

Na podstawie art. 98b, art. 13 ust 1, art. 15 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113) oraz art. 18 ust 2 pkt. 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Tomaszów Mazowiecki, położonych w obrębie geodezyjnym Smardzewice, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1289 dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00006364/0 oraz działka nr 1290, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00006365/7, w drodze:

- 1) połączenia ich z działką nr 1291 położoną w obrębie Smardzewice, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00037062/9, stanowiącą własność osoby fizycznej;
- 2) podziału tych działek oraz na nieodpłatne nabycie w wyniku tego podziału do zasobu mienia komunalnego działek o wstępnych numerach: 1290/10, 1290/9, 1291/9, 1289/8, 1290/8, 1291/8, 1289/4, 1290/4, 1291/4, 1289/3, 1290/3, 1291/3, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1289/1, 1290/1, 1291/1.

§ 2. 1. Zbycie i nabycie w/w działek nastąpi w drodze procedury połączenia i ponownego podziału gruntów, która składa się z trzech etapów:

- 1) sporządzenie aktu notarialnego, zawierającego oświadczenia woli właścicieli, że dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości gruntowych, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu;
- 2) wydanie warunkowej decyzji zatwierdzającej projekt połączenia i ponownego podziału nieruchomości gruntowych;
- 3) wzajemne przeniesienie praw do nieruchomości gruntowych przez właścicieli (w drodze aktu notarialnego zawarcie umowy rozporządzającej), co skutkuje połączeniem i ponownym podziałem nieruchomości.

§ 3. Rada Gminy wyraża zgodę na obciążenie nowo wydzielonych działek o wstępnych numerach 1290/10, 1290/9, 1291/9 i 1289/8 położonych w obrębie Smardzewice służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach tymczasowych 1289/7, 1290/7, 1291/7, 1289/6, 1290/6, 1291/6, 1289/5, 1290/5, 1291/5, 1289/4, 1290/4, 1291/4, 1289/3, 1290/3, 1291/3, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1289/1, 1290/1, 1291/1.

§ 4. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest kopia wstępnego projektu podziału działek o nr ewid. gruntów 1289, 1290, 1291, obręb Smardzewice, gm. Tomaszów Mazowiecki.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik nr 1 do Uchwały NR LXXVII//23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28.09.2023r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 93 ust. 3, 4 i 5, art. 94 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268 poz. 2663) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Jerzego Szczepańskiego zam. ul.Ostrowskiego 10, 97-213 Smardzewice oraz Gminy Tomaszów Mazowiecki zs. ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 4, 97-200 Tomaszów Maz.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki

opiniuje pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości – działek gruntu położonych w obrębie 13-Smardzewice, gm.Tomaszów Maz. oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 1289 o powierzchni 0,2929ha, nr 1290 o powierzchni 0,2927ha i nr 1291 o powierzchni ok. 0,3182ha, w sposób przedstawiony na mapie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości stanowiącej załącznik do niniejszego postanowienia.

UZASADNIENIE

W dniu 05.07.2023 r. właściciele nieruchomości położonych w m.Smardzewice, gm. Tomaszów Mazowiecki: Jerzy Szczepański (właściciel działki nr 1291) oraz Gmina Tomaszów Mazowiecki (właściciel działek nr 1289 i nr 1290) złożyli w tut. Urzędzie wnioski o podział ww. nieruchomości – wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału. Podział realizowany jest na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 2 ugn. Dla przedmiotowych działek wydana została decyzja o warunkach zabudowy NR 206/2022 z dnia 16 marca 2023 r. znak: RG.6730.206.2022 obowiązująca w dacie złożenia wniosku.

Zgodnie z brzmieniem art. 93 ust.1 ugn podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku planu stosuje się przepisy art. 94.

W myśl art. 93 ust. 4 zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W przypadku podziału nieruchomości położonej na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, opinia dotyczy spełnienia warunków, o których mowa w art. 94 ust. 1.

Zgodnie natomiast z art. 94 ust. 1 w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:

- 1) nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo
- 2) jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto zgodnie z art. 93 ust. 3 ugn podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz

z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Przepis art. 93 ust. 3 skorelowany jest z art. 99 u.g.n., zgodnie z którym jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, to decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości wydawana jest pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek służebności zostaną ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Mając na uwadze przytoczone normy prawne i okoliczności faktyczne ustalono, co następuje:

Nieruchomości – działki gruntu nr nr 1289, 1290 i 1291 w obr. 13-Smardzewice położone są w gminie Tomaszów Mazowiecki na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nieobjęty jest obowiązkiem sporządzenia tego planu i dla którego gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości zostały ustalone decyzją o warunkach zabudowy NR 206/2022 z dnia 16 marca 2023 r. znak:RG.6730.206.2022.

Z załączonej do wniosku mapy ze wstępnym projektem podziału wynika, że:

- w wyniku podziału działki nr 1289 o powierzchni 0,2929ha projektowane są działki: nr 1289/1 o powierzchni ok. 0,0309ha, nr 1289/2 o powierzchni ok. 0,0306ha, nr 1289/3 o powierzchni ok. 0,0306ha, nr 1289/4 o powierzchni ok. 0,0305ha, nr 1289/5 o powierzchni ok. 0,0321ha, nr 1289/6 o powierzchni ok. 0,0290ha, nr 1289/7 o powierzchni ok. 0,0413ha, nr 1289/8 o powierzchni 0,0679ha,
- w wyniku podziału działki nr 1290 o powierzchni 0,2927ha projektowane są działki: nr 1290/1 o powierzchni ok. 0,0337ha, nr 1290/2 o powierzchni ok. 0,0305ha, nr 1290/3 o powierzchni ok. 0,0306ha, nr 1290/4 o powierzchni ok. 0,0305ha, nr 1290/5 o powierzchni ok. 0,0322ha, nr 1290/6 o powierzchni ok. 0,0291ha, nr 1290/7 o powierzchni ok. 0,0365ha, nr 1290/8 o powierzchni 0,0503ha, nr 1290/9 o powierzchni 0,0015ha i nr 1290/10 o powierzchni 0,0178ha,
- w wyniku podziału działki nr 1291 o powierzchni 0,3182ha projektowane są działki: nr 1291/1 o powierzchni ok. 0,0081ha, nr 1291/2 o powierzchni ok. 0,0114ha, nr 1291/3 o powierzchni ok. 0,0115ha, nr 1291/4 o powierzchni ok. 0,0116ha, nr 1291/5 o powierzchni ok. 0,0127ha, nr 1291/6 o powierzchni ok. 0,0119ha, nr 1291/7 o powierzchni ok. 0,0066ha, nr 1291/8 o powierzchni ok. 0,1952ha i nr 1291/9 o powierzchni ok. 0,0492ha.

W wyniku projektowanego podziału powstaną całości gospodarcze składające się z nowo projektowanych działek nr nr (1289/1, 1290/1 i 1291/1), (1289/2, 1290/2 i 1291/2), (1289/3, 1290/3 i 1291/3), (1289/4, 1290/4 i 1291/4), (1289/5, 1290/5 i 1291/5), (1289/6, 1290/6 i 1291/6), (1289/7, 1290/7 i 1291/7) i (1289/8 i 1290/8).

Nowo projektowane działki nr 1290/9, 1290/10 i 1291/8 zapewnią projektowanym całościom gospodarczym dostęp do drogi publicznej ul.Zielonej.

Biorąc pod uwagę parametry (wymiary, ogólna powierzchnia) oraz położenie nowo projektowanych całości gospodarczych przyjęto, że możliwe jest zagospodarowanie ich zgodnie z ww. decyzją NR 206/2022 tj. przy zachowaniu wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w pkt II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz wymagań pkt V. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji: do drogi gminnej - ul. Zielonej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

Biorąc pod uwagę przedstawioną przez wnioskodawców propozycję zapewnienia dostępu nowo projektowanym całościom gospodarczym do drogi publicznej, uznano, że istnieje faktyczna możliwość zapewnienia im dostępu do drogi gminnej Nr 116417E, w związku z czym przyjęto, że projektowany podział jest dopuszczalny w myśl art. 93 ust. 3 ugn. Jednocześnie uznano, że przedstawiony wstępny projekt podziału służy zagospodarowaniu nowoprojektowanych działek w sposób ustalony w decyzji o warunkach zabudowy NR 206/2022 oraz że istnieją przesłanki do uznania wstępnego projektu podziału tych działek za zgodny z ww. decyzją o warunkach zabudowy.

Nie stwierdzono również jakichkolwiek ograniczeń projektowanego podziału wynikających z przepisów odrębnych, uznając tym samym, że projektowany podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi i służy ustalonemu przeznaczeniu gruntów .

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.



Z up. WÓJTA
Karolina Ritter-Wachala
Kierownik Biura
Gospodarki Przemysłowej

Pouczenie

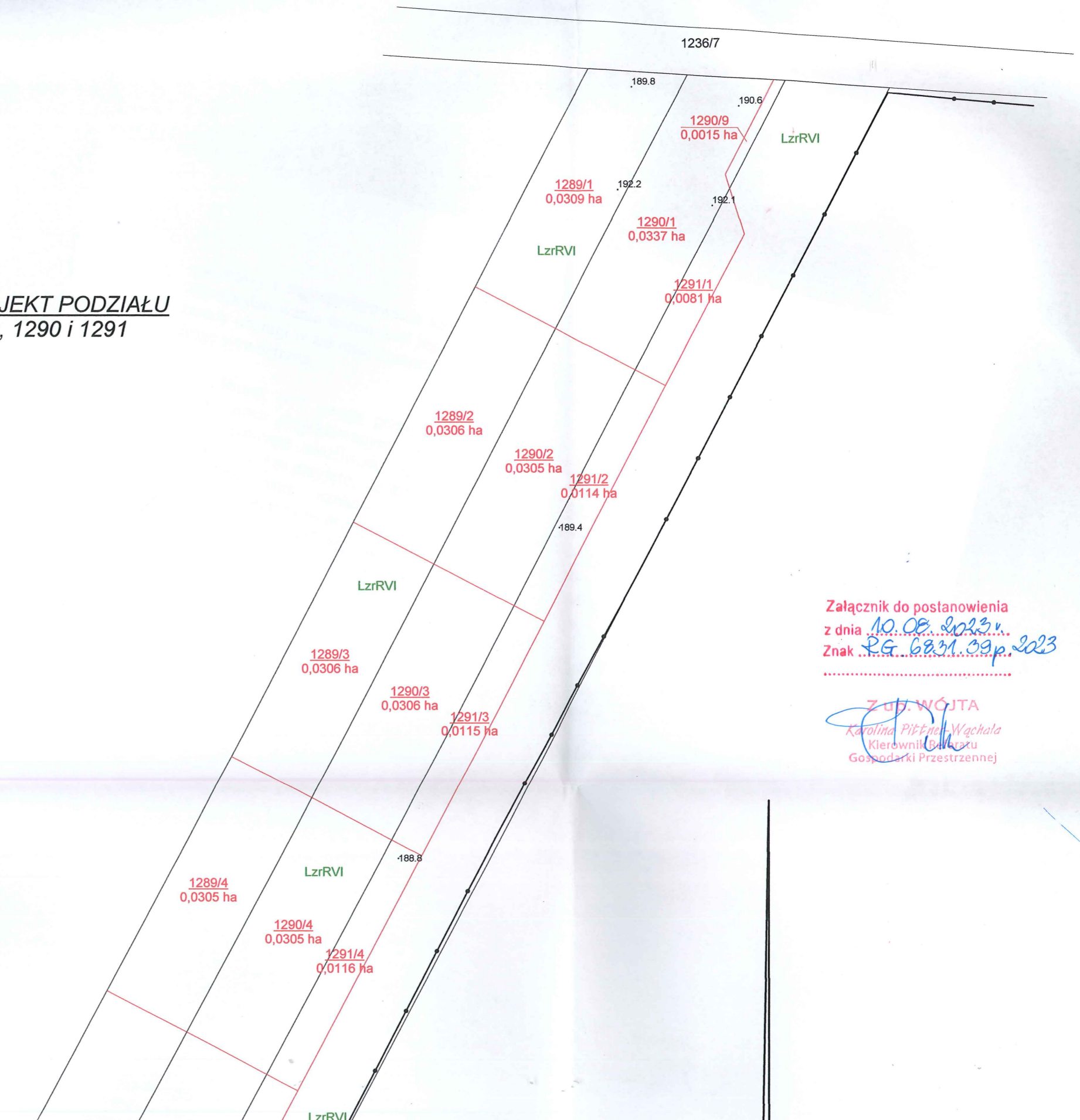
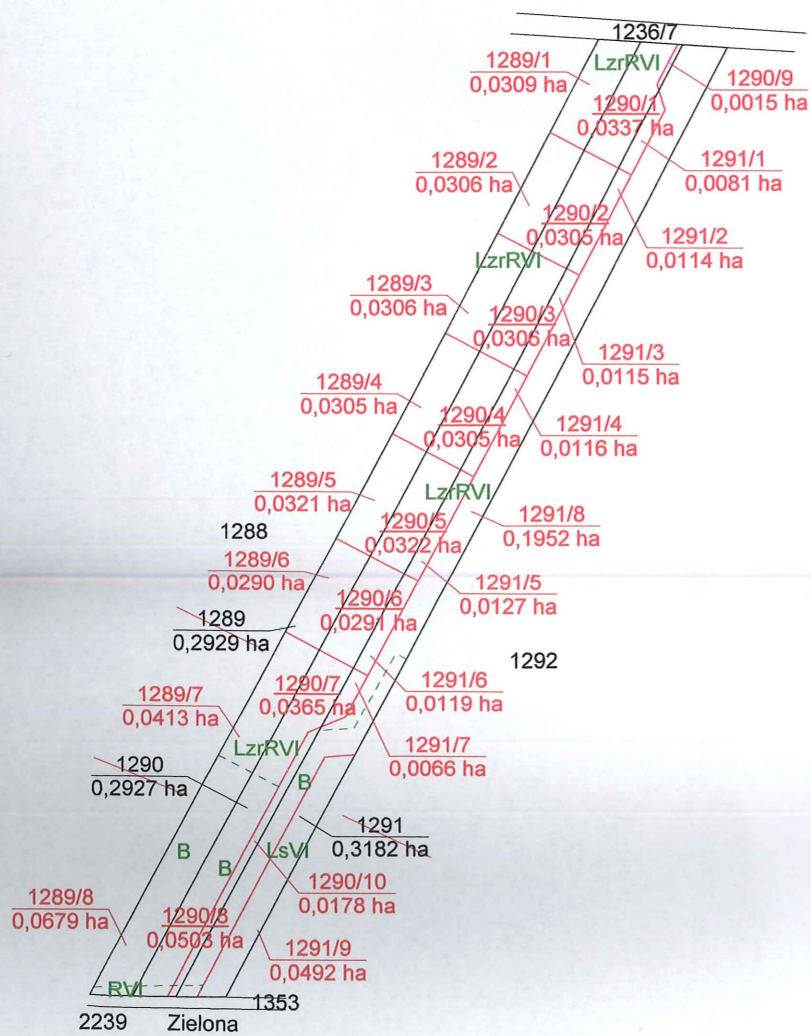
Na niniejsze postanowienie służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki w terminie 7-miu dni od daty doręczenia postanowienia stronie.

Otrzymują :

- 1/. Jerzy Szczepański zam. ul. Ostrowskiego 10, 97-213 Smardzewice
- 2/. Gmina Tomaszów Mazowiecki
ul. Prezydenta Ignacego Mościckiego 4,
97-200 Tomaszów Maz.
- 3/. a/a

woj. łódzkie
pow. tomaszowski
gm. Tomaszów Maz.
obr. Smardzewice

WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU
działek 1289, 1290 i 1291



Załącznik do postanowienia
z dnia 10.08.2023 r.
Znak PG.6231.09p.203

Z up. WÓJTA
Katarzyna Piłkiewicz-Węchala
Kierownik Biura
Gospodarki Przestrzennej



Uwaga. Podział zgodny z decyzją o warunkach zabudowy nr 206/2022 z 16.03.2023 r. znak RG.6730.206.2022.
 Działki 1289/1, 1290/1 i 1291/1,
 oraz działki 1289/2, 1290/2 i 1291/2,
 oraz działki 1289/3, 1290/3 i 1291/3,
 oraz działki 1289/4, 1290/4 i 1291/4,
 oraz działki 1289/5, 1290/5 i 1291/5,
 oraz działki 1289/6, 1290/6 i 1291/6,
 oraz działki 1289/7, 1290/7 i 1291/7,
 oraz działki 1289/8 i 1290/8 będą stanowiły całości gospodarcze.
 Dostęp do drogi publicznej ul. Zielonej, tak utworzonym kompleksom nowych działek zapewnia działki nr 1290/9, 1290/10, 1291/8.
 akceptuję:

wykonawca:

UNIKAR
 PAWEŁ KARLIŃSKI
 97-200 Tomaszów Maz.,
 ul. Barlickiego 4
 tel. 44 755 33 04 kom. 504 164 267
 NIP 771-185-22-09 REG.592166727

GEODETA
 mgr inż. Paweł Karliński
 upr. nr 17771

Uzasadnienie

Na podstawie art. 98b, art. 13 ust 1, art. 15 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113) oraz art. 18 ust 2 pkt. 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Tomaszów Mazowiecki, położonych obręb geodezyjnym Smardzewice oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr: 1289, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00006364/0 oraz działka nr 1290, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00006365/7, w drodze:

- połączenia ich z działką nr 1291 położoną w obrębie Smardzewice, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00037062/9, stanowiącymi własność osoby fizycznej,

- podziału tych działek oraz na nieodpłatne nabycie w wyniku tego podziału do zasobu mienia komunalnego działek o wstępnych numerach: 1290/10, 1290/9, 1291/9, 1289/8, 1290/8, 1291/8, 1289/4, 1290/4, 1291/4, 1289/3, 1290/3, 1291/3, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1289/1, 1290/1, 1291/1.

Zgodnie z art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o [treści i wykonywaniu własności](#) (służebność gruntowa).

Obciążenie nowowydzielonych działek o wstępnych numerach 1290/10, 1290/9, 1291/9 i 1289/8 położonych w obrębie Smardzewice służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdego z właścicieli działek o numerach tymczasowych 1289/7, 1290/7, 1291/7, 1289/6, 1290/6, 1291/6, 1289/5, 1290/5, 1291/5, 1289/4, 1290/4, 1291/4, 1289/3, 1290/3, 1291/3, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1289/1, 1290/1, 1291/1.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Szczegółowe położenie i oznaczenie ww. nieruchomości określa mapka stanowiąca załącznik do niniejszego uzasadnienia.