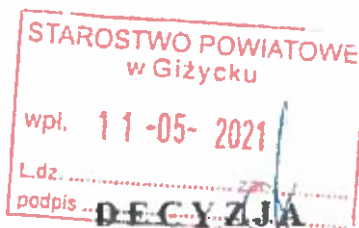


WM.6831.06.2021.JK



ostalezna
05.05.2021

Giżycko, dnia 20 kwietnia 2021 r.

Działając na podstawie art. 93 ust. 1, 96 ust. i z art. 97 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 1990 ze zm.; dalej: u.g.n.) w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. 268 poz. 2663 z 2004 r.) oraz art. 104 §1 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020 poz. 256 ze zmianami).

Burmistrz Miasta Giżycka

zatwierdza podział nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr OLIG/00022350/3, położonej przy Al. 1 Maja w Giżycku (obręb 02), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako:

- działka nr 1346 o powierzchni 0,1623 ha na działki:
 - o nr ewidencyjnym 1346/1 i powierzchni 0,1313 ha
 - o nr ewidencyjnym 1346/2 i powierzchni 0,0310 ha
- działka nr 1348/1 o powierzchni 0,4562 ha na działki:
 - o nr ewidencyjnym 1348/3 i powierzchni 0,1570 ha
 - o nr ewidencyjnym 1348/4 i powierzchni 0,2992 ha

Podział wyżej wymienionej nieruchomości przedstawiony został na mapie z projektem podziału nieruchomości zaewidencjonowanej w dniu 12 kwietnia 2021 r. przez Starostwo Powiatowe w Giżycku pod numerem P.2806.2021.590 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka o nr ewidencyjnym 1346 o powierzchni 0,1623 ha oraz 1348/1 o powierzchni 0,4562 ha zostało wszczęte z urzędu.

Nieruchomość objęta postępowaniem stanowi własność Gminy Miejskiej Giżycko nie została oddana w użytkowanie wieczyste co sprawia, że spełniony jest warunek określony w artykułe 97 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 93 ust.1 u.g.n, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu, co przesądza brzmienie ust. 2 art. 93 u.g.n. Zgodnie zaś z art. 93 ust. 4 i 5 tejsze ustawy właściwy burmistrz opiniuje w drodze postanowienia zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie w sprawie o podział nieruchomości jest więc dwuetapowe. Najpierw zgodność proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego - z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami - opiniuje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Drugi etap to orzeczenie o podziale nieruchomości. Oznacza to, że postanowienie wyrażające opinię, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5 u.g.n., ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia wniosku o podział nieruchomości i jest wiążące, przesądzając o rozstrzygnięciu w tym zakresie sprawy z wniosku o dokonanie podziału nieruchomości. Pozytywna opinia stanowi podstawę do opracowania właściwego projektu podziału nieruchomości, negatywna natomiast przesądza o odmowie zatwierdzenia projektu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 27 października 2015r. II Sa/Kr 1099/15, LEX nr 1939229).

Nieruchomość będąca przedmiotem podziału, objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy

Aleją 1-Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku (Uchwała Nr XXXVIII/82/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r.).

Zgodnie z treścią Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki 1346/1, 1346/2, 1348/3 i 1348/4 położone są w jednej jednostce planistycznej - symbol 2.MW tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się funkcje usługowe z wykluczeniem funkcji usługowych związanych z obsługą pojazdów.

Analiza projektu podziału wskazuje, iż kształt oraz wielkość projektowanych działek, a także wielkość terenu przeznaczanego pod budownictwo mieszkaniowe pozwala wstępnie ocenić hipotetyczne możliwości ich zagospodarowania zgodnie z funkcją przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 93 ust. 3 u.g.n 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. Zgodnie zaś z art. 99 u.g.n. jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podział nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

Działki 1346/1, 1348/3 są skomunikowane z drogą publiczną al. 1 Maja poprzez nieruchomość Gminy Miejskiej Giżycko oznaczoną ewidencyjnymi numerami działek: 1345/4, 1345/1 po późniejszym uzgodnieniu lokalizacji zjazdu z zarządcą drogi. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu z dnia 23 lipca 2014 r. (OSK 2918/12) odnoszenie się do usytuowania zjazdu na działce na etapie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości jest przedwczesne, wchodzi bowiem w materię prawa budowlanego. Dojazd do nieruchomości może być realizowany również z działki gminnej 162/6, która to posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - al. 1 Maja. Projektowane działki, w szczególności 1348/4 i 1346/2 posiadają dostęp do drogi publicznej ul. Kombatantów urządzonym zjazdem poprzez nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko.

Sumując projektowany podział, uwzględniając ww. okoliczności daje podstawę do oceny stwierdzenia jego zgodności z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastrzec przy tym należy, iż organ decydujący o podziale nie dokonuje oceny innych kryteriów zagospodarowania poszczególnych działek wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym m.in. współczynnika intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp., gdyż ocena w tym zakresie należy do organu architektoniczno - budowlanego i wykracza poza ramy niniejszego postępowania zakładającego jak wskazano wyżej jedynie badanie hipotetycznej możliwości zagospodarowania projektowanych do wydzielenia działek gruntu na podstawie przedstawionej przez wnioskodawcę mapy ze wstępnym projektem podziału.

Przedmiotowy podział nie wymaga uzgodnienia z Warmińsko - Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, gdyż dzielona nieruchomość nie jest położona na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej miasta Giżycko.

Na podstawie złożonych dokumentów, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego stwierdzono, że podział nieruchomości jest zgodny z obowiązującymi przepisami, dlatego też w oparciu o art. 96 ust 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami wydano przedmiotową decyzję.

Wobec powyższego orzeczono jak w osnowie decyzji.

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 §1 i §2, art. 129 §1 i §2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem Burmistrza Miasta Giżycka.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią z stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



BURMISTRZ
Miasta Giżycko
Województwo Warmińsko-Mazowieckie

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Giżycko
2. a/a

Do wiadomości :

1. Starostwo Powiatowe w Giżycku
(dodatkowy egz. do Sądu Rejonowego w Giżycku,
Wydział Ksiąg Wieczystych)

Sprawę prowadzi Joanna Kucińska
pokoje nr 215,
telefon 799-613-151

Decyzja stała się ostateczna

i prawomocna w dniu 05.05.2021

Inspektor

Joanna Kucińska