

POSTANOWIENIE

o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego.

Na podstawie art. 93 ust. 1, 3 i 5, art. 97 ust. 3, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 65z późn. zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 256),

postanawiam z urzędu

zaopiniować pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości stanowiącej **własność Miasta i Gminy Kępno**

położonej w jednostce ewidencyjnej
Obręb
jako działka nr 973 o powierzchni
zapisanych w księdze wieczystej
na działki o nr

**Kępno,
Mikorzyn,
16,1342 ha,
KZ1E/00044447/7
973/1, 973/2, 973/3, 973/4, 973/5, 973/6, 973/7,
973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19,
973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30, 973/31,
973/32, 973/33, 973/34, 973/35, 973/36, 973/37, 973/38, 973/39, 973/40, 973/41, 973/42, 973/43,
973/44, 973/45, 973/46, 973/47, 973/48, 973/49, 973/50, 973/51, 973/52, 973/53, 973/54, 973/55,
973/56, 973/57, 973/58, 973/59, 973/60, 973/61, 973/62, 973/63, 973/64, 973/65, 973/66, 973/67,
973/68, 973/69, 973/70, 973/71, 973/72, 973/73, 973/74, 973/75, 973/76, 973/77, 973/78, 973/79,
973/80, 973/81, 973/82, 973/83, 973/84, 973/85, 973/86, 973/87, 973/88, 973/89, 973/90, 973/91,
973/92, 973/93, 973/94, 973/95, 973/96, 973/97,**

oznaczone linią koloru czerwonego na mapie ze wstępnym projektem podziału stanowiącej załącznik do niniejszej opinii.

Podziału nieruchomości dokonuje się w celu wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usług turystyki, oraz działek gruntu przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 97 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.*” Przedmiotem podziału jest nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym Mikorzyn, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 973, stanowiąca własność Miasta i Gminy Kępno.

Zgodnie z tekstem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie, nr X/57/2019 z dnia 2019-07-15 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kępno, na terenach części obrębów: Borek Mielęcki, Rzetnia, Szklarka Mielęcka, Przybyszów, Krażkowy, Osiny, Domanic, Ostrówiec - Myjomice, Mikorzyn, Olszowa, Kierzno, Miasto Kępno, Świba, Kierzenko, Mechnice (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 2019-07-29 r., poz. 6920) nieruchomość znajduje się w terenach o przeznaczeniu:

- **H_UT** o przeznaczeniu: **Tereny zabudowy usług turystyki**
- **H_WS1** o przeznaczeniu: **Tereny wód powierzchniowych-śródlądowych**
- **H_WS2** o przeznaczeniu: **Tereny wód powierzchniowych-śródlądowych**
- **H_WS3** o przeznaczeniu: **Tereny wód powierzchniowych-śródlądowych**
- **H_US** o przeznaczeniu: **Tereny usług sportu i rekreacji**

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem H_UT, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu i gastronomii, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, tereny zieleni urządzonej;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m²,
 - b) ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 6,0 m,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie wyższa niż 12 metrów;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy kopułowe;

Przytoczony art. 93 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że: *93 ust.1 Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego.* Podziału nieruchomości dokonuje się w celu wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usług turystyki, oraz działek gruntu przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne. W rozpoznawanym przypadku podział nieruchomości zgodny jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno.

Zgodnie z art. 93, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami *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 działek gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.*

Po podziale nieruchomości działki oznaczone na wstępnym projekcie podziału nr 973/1 i 973/2 będą stanowiły drogi gminne, które będą posiadały bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Natomiast działki oznaczone na wstępnym projekcie podziału nr 973/94, 973/37, 973/12, 973/10, 973/19, 973/74, 973/75, 973/63, 973/60, 973/76, 973/78, będą stanowiły drogi wewnętrzne, które będą posiadały dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne. Działki oznaczone nr 973/96, 973/54, 973/52, 973/51, 973/50, 973/44, 973/45, 973/46, 973/47, 973/48, 973/49, 973/38, 973/36, 973/58, 973/57, 973/93 będą posiadały dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne.

Natomiast, na podstawie art. 99 powołanej na wstępie ustawy *Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną*

W przypadku zbycia nieruchomości, niżej wymienionych, podziału dokonuje się pod warunkiem ustanowienia odpowiednich służebności drogowych:

- dla działki oznaczonej nr 973/95 przez działkę 973/94 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/94, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;

- dla działki, oznaczonej nr 973/53 przez działkę 973/51 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/51, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;

- dla działek, oznaczonych nr 973/40, 973/41, 973/42, 973/43, 973/32, 973/30, 973/33, 973/34, 973/35 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/37 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/37, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/24, 973/23, 973/22, 973/20, 973/21, 973/11, 973/13 973/31, 973/65, 973/27, 973/28, 973/29, przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/12 do drogi publicznej poprzez drogi gminne albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/12, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/18, 973/17, 973/16, 973/25, 973/26 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/19 i 973/12, do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/19 i 973/12, które będą posiadały dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/9, 973/8, 973/7, 973/6, 973/5, 973/4, 973/3, 973/14, 973/15 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/10 do drogi publicznej, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/10, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/56, 973/55 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/74 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/74, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/69, 973/68, 973/67, 973/66, 973/64 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/75 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej 973/75, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/62, 973/55, 973/71, 973/72 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/63 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej 973/63, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/61, 973/55, 973/59, 973/70 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/60 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej 973/60, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/92, 973/91, 973/90, 973/89, 973/88, 973/87, 973/86, 973/84, 973/83, 973/82, 973/85, 973/77, 973/79, 973/80 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/78 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej 973/78, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
 - dla działek, oznaczonych nr 973/81, 973/97 przez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 973/76 do drogi publicznej poprzez drogi gminne, albo zostaną zbyte udziały w prawie własności działki ewidencyjnej nr 973/76, która będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne;
- Z uwagi na powyższe należało orzec jak w sentencji niniejszego postanowienia.

Pouczenie

Na postanowienie niniejsze służy prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Wiesława Pietka
Naczelnik Wydziału