

## POSTANOWIENIE

### w sprawie zaopiniowania projektu podziału nieruchomości

Na podstawie art. 93 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm) oraz art. 123, art. 124 i art. 125 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 267),

#### postanawiam :

uznać, że proponowany wstępny projekt podziału na pięć działek (jak na załączniku graficznym do niniejszego postanowienia) nieruchomości, położonej w Chełmnie, przy ul. Jastrzębskiego oznaczonej w ewidencji gruntów nr G353, w obrębie 3, jako działka nr 532/1 o pow. 6,5306 ha, posiadającej urządzoną księgę wieczystą KW TO1C/00015298/7 jest zgodny z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 roku (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 69, pod pozycją 1319).

#### Uzasadnienie

W dniu 27 listopada 2013 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości położonej przy ul. Jastrzębskiego stanowiącej część ośrodka wypoczynkowego nad jeziorem Starogrodzkim w Chełmnie, działka geodezyjna o numerze 532/1. Przed wszczęciem postępowania, przygotowane zostały materiały i dokumenty niezbędne do przeprowadzenia procedury podziału, na etapie obejmującym złożenie wniosku do stwierdzenia zgodności z planem miejscowym. Przedmiotowy podział ma na celu oddzielenie głównego ciągu komunikacyjnego na terenie ośrodka oraz wydzielenie dwóch obiektów o funkcji usługowej – tzw. Starego Hotelowca i lokalu gastronomicznego (Tropicana).

Po wszczęciu postępowania administracyjnego należało stwierdzić, czy proponowany podział nieruchomości jest zgodny z zapisami planu miejscowego. Ustalono, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 roku. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 69, poz. 1319), zgodnie z którym, zasadnicza część działki znajduje się w terenie C 53/1 UO, UT, US przeznaczonym pod tereny usług oświatowo – wychowawczych, turystyki, sportu i rekreacji gdzie wyznaczono 9 sektorów o różnym sposobie zagospodarowania; pozostałą część stanowi układ komunikacyjny: C 53/3 KDW – teren drogi wewnętrznej oraz C 53/4 KDX – teren ścieżki rowerowej. Proponowany podział ma na celu wyodrębnienie drogi prowadzącej przez środek obszaru ośrodka – terenu C 53/3 KDW a także wydzielenie budynków wraz z terenem niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania. Budynki te, to tzw. Stary Hotelowiec położony w sąsiedztwie plaży oraz na północny wschód od niego znajdujący się budynek restauracji o nazwie Tropicana. Obydwa obiekty znajdują się w sektorze „R” określonym jako sektor rekreacji wodnej i

przywodnej gdzie ustalono następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się wymianę i realizację nowej zabudowy kubaturowej o funkcji związanej z obsługą sportów wodnych oraz gastronomii, handlu i turystyki,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- c) dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i lokalizację urządzeń związanych z obsługą sportów wodnych,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 2 kondygnacje nadziemne dla budynków usług turystyki – 8 m do okapu dachu,
  - 1 kondygnacja nadziemna dla pozostałych budynków,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- h) dopuszcza się wydzielenie obszaru oznaczonego liniami zabudowy wraz z niezbędnym otoczeniem,
- i) wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i realizację obiektów substandardowych,
- j) wyklucza się realizację ogrodzeń wewnątrz sektora,
- k) dopuszcza się realizację pasa roślinności zwartej w celu izolacji od drogi wewnętrznej C 53/3 KDW,
- l) wyklucza się realizację miejsc parkingowych i postojowych,
- m) nakazuje się obsługę terenu poprzez istniejące wjazdy od drogi wewnętrznej C 53/3 KDW;

Zgodnie z punktem h (§ 20, ust. 4, pkt. 2, ppkt. h – uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego) dopuszczalne w tym sektorze jest wydzielenie obszarów oznaczonych liniami zabudowy wraz z niezbędnym otoczeniem. Zarówno jeden jak i drugi obiekt znajduje się w obszarze oznaczonym liniami rozgraniczającymi czyli spełniony został w/w warunek a ponadto zaproponowano wydzielenie wokół nich strefy niezbędnej do korzystania z nieruchomości. Wyodrębniony obszar pozwala na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości a także na ewentualną rozbudowę czy wymianę na nowy przy uwzględnieniu określonych w planie linii zabudowy. W § 20, ust. 4, pkt. 11, – uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego, znajduje się następujący zapis: „dopuszcza się podział nieruchomości według linii rozgraniczających sektory o różnym sposobie zagospodarowania oraz linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania.” Na podstawie tego ustalenia wyznaczona została droga wewnętrzna stanowiąca główny ciąg komunikacyjny oznaczony jako C 53/3 KDW.

Porównując ustalenia planu oraz wstępny projekt podziału należy stwierdzić, że propozycja podziału jak na załączniku graficznym do niniejszego postanowienia jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym, tym samym spełniony jest wymóg art. 93, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozytywna opinia stanowi podstawę do opracowania projektu podziału nieruchomości a następnie wydania stosownej decyzji, po uzupełnieniu złożonego wniosku o następujące dokumenty: protokół z przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych oraz mapę z projektem podziału – art. 97 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **Pouczenie**

Od niniejszego postanowienia przysługuje stronom prawo wniesienia zażalenia, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chełmna do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania.

#### Oплата skarbową:

Niniejsze postanowienie nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. nr 225, poz. 1635, ze zm.).

#### Załączniki:

1. Wstępny projekt podziału nieruchomości – dz. nr 532/1

#### Wywieszono:

1. Na tablicy ogłoszeń,
2. Na stronie internetowej [bip.chelmno.pl](http://bip.chelmno.pl)

#### Do wiadomości:

1. Europejskie Centrum Wymiany Młodzieży im. Kurta Schumachera  
ul. Gen. Jastrzębskiego 5  
86-200 Chełmno
2. Usługi Geodezyjne  
Iwona Drapczyńska  
ul. Toruńska 10/5  
86 – 200 Chełmno
3. a/a

BURMISTRZ  
*mgr Mariusz Kędziński*