

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 2015 r., poz. 1774, 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, ze zm.),

postanawiam

stwierdzić zgodność z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 203, pod pozycją 1892) podziału na trzy działki (jak na załączniku graficznym do niniejszego postanowienia) nieruchomości, położonej przy ulicy Dworcowej 45 w Chełmnie oznaczonej w ewidencji gruntów nr G743, w obrębie 2, jako działka nr 209/23 o pow. 0,9510 ha, posiadającej urządzoną księgę wieczystą KW TO1C/00024655/4.

Uzasadnienie

W dniu 14 grudnia 2015 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości położonej przy ul. Dworcowej 45 w Chełmnie - działka geodezyjna o numerze 209/23. 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 wydzielenie dwóch działek przeznaczonych pod obiekty produkcyjno - usługowe oraz jednej działki stanowiącej drogę wewnętrzną umożliwiającą skomunikowanie działki leżącej w głębi terenu. Działka podlegająca podziałowi stanowi część dawnego torowiska kolejowego. Położona jest pomiędzy zabudowaniami, od południa mieszkalnymi natomiast od północy usługowo - handlowymi i produkcyjnymi. Obecnie posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wjazd odbywa się od ulicy Dworcowej. Przewiduje się wydzielenie działki produkcyjno - usługowej położonej w głębi terenu (dz. nr 209/32), kolejnej o tym samym przeznaczeniu, przylegającej do zabudowy mieszkalno - usługowej - dawnego dworca kolejowego (dz. nr 209/34) oraz drogi wewnętrznej (dz. nr 209/33) zapewniającej dostęp do drogi publicznej działce nr 209/32 oraz przejście do ulicy Polnej - za pośrednictwem działki nr 535/3.

Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, co wynika z art. 93, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Kolejny zapis w/w ustawy (art. 93, ust. 2), stanowi, że: "Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu".

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 VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 203, poz. 1892), zgodnie z którym, zasadnicza część działki znajduje się w terenie 6E 1 PU przeznaczonym na obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi oraz niewielki obszar znajduje się w terenie - 6E 1 Zi - zieleń izolacyjna i 6E 01 KDD - projektowana droga dojazdowa. W ustaleniach planu miejscowego - § 28, pkt. 4 znajdują się zapisy odnośnie podziału terenu 6 E 1 PU, z którego wynika, że minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić 40 m oraz minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić 2000 m². Ponadto dopuszcza się inne parametry działki w celu wydzielenia drogi wewnętrznej. Oceniając zasadność podziału, należy uwzględnić również potencjalne możliwości zagospodarowania i zabudowy zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. W przedmiotowej sprawie powierzchnia działek przeznaczonych na funkcję produkcyjno - usługową wynosi odpowiednio: dz. nr 209/32 - 4710 m², dz. nr 209/34 - 3695 m²; natomiast działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną: dz. nr 209/33 - 1105m². Szerokość frontów działek umożliwia ich prawidłowe zagospodarowanie i jest zbliżona do wymaganych 40 m. Istotny jest również kształt nowo wydzielanych działek, tj. pozwalający na realizację zabudowy - w tym przypadku nowe działki będą kształtem zbliżone do prostokąta, a odległości od granic i wyznaczona w planie linia zabudowy umożliwia realizację nowej zabudowy na gruntach wyznaczonych po podziale. Działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną częściowo wyznaczona została w oparciu o teren 6E 01KDD, tj. drogę dojazdową oraz jej przedłużenie na obszarze 6E 1PU.

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.

BURMISTRZ
mgr Mariusz Kędziński

Oplata 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.).