

Zarządzenie nr 487/II/2009
Wójta Gminy Czerwonak
z dnia 18 grudnia 2009r.

w sprawie: ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości gminnej położonej w Koziegłowach.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Czerwonak Nr 249/XXXV/2009 z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwonak (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 61, poz. 836) w związku z art.13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j z 2004r.r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) Wójt Gminy Czerwonak zarządza, co następuje:

§1.

Postanawia się ustanowić służebność gruntową – droga konieczna - na czas nieoznaczony, polegającą na prawie swobodnego przechodu i przejazdu, oraz przeprowadzania urządzeń podziemnej infrastruktury terenu, o przebiegu oznaczonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego Zarządzenia, na części nieruchomości, oznaczonej geodezyjnie:

Obręb Koziegłowy, arkusz mapy 12

- działka nr 130/1, o pow. 5860 m², zapisana w KW PO1P/00107822/2,

na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonych geodezyjnie:

Obręb Koziegłowy arkusz mapy 12

- nr 123/1, o pow. 6547 m², zapisanej w KW PO1P/00241816/8

- nr 124/1, o pow. 2998 m², zapisanej w KW PO1P/00259559/7

- nr 129/1, o pow. 2991 m², zapisanej w KW PO1P/00259558/0

§2.

Ustanowienie służebności, o której mowa w § 1 następuje odpłatnie. Wartość rynkowa prawa służebności określona przez rzeczoznawcę majątkowego jako świadczenie jednorazowe wynosi: 41.993 zł netto plus 22% podatek VAT tj. 51.231,46 zł brutto

§3.

Zarządzenie obowiązuje z dniem podpisania.

Uzasadnienie
do Zarządzenia nr 487/II/2009
Wójta Gminy Czerwonak
z dnia 18 grudnia 2009r.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) nieruchomości komunalne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

W myśl art. 2 pkt. 14 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Jednocześnie zgodnie z art. 145. kodeksu cywilnego Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Działka nr 130/1, o pow. 5860 m², obręb Koziegłowy, arkusz mapy 12, leży w terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową oraz tereny zieleni. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwonak i Koziegłowy działka 130/1 leży w terenach oznaczonych symbolem „KD-D” – tereny dróg publicznych-drogi lokalne oraz „20 KP” – tereny parkingów. Ponadto przedmiotowa nieruchomość została objęta decyzją Wójta Gminy Czerwonak o warunkach zabudowy Nr WU.73310.17/09 z dnia 18.05.2009r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zlokalizowaną na działkach nr 123/1, 124/1, 124/2, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 135/5, 120/1, obręb Koziegłowy. Zgodnie z założeniami do wyżej wymienionej decyzji, obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie przez wjazd z ul. Gdyńskiej oraz poprzez wjazd i wyjazd z ul. Piaskowej, między innymi przez działkę 130/1, stanowiącą część projektowanej drogi wewnętrznej (połączenie drogi wewnętrznej ze zjazdem publicznym). Pismem nr WD.55482.110/08 z dnia 23.12.2008r. wyżej wymienione rozwiązania komunikacyjne zostały zaopiniowane pozytywnie.

Jednocześnie zgodnie z opinią Pana Leszka Matysiaka z dnia 25 listopada 2009r. wjazd – wyjazd do obiektu handlowego, który jest zjazdem publicznym, musi być usytuowany z ulicy Piaskowej poza obszarem przyległym do działek 123/1, 124/1 i 129/1.

W tej sytuacji działki 123/1, 124/1 oraz 129/1 nie posiadają odpowiedniego dla takiego obiektu dostępu do drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego w związku z planowaną inwestycją budowy budynku handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną, zlokalizowaną na działkach nr 123/1, 124/1, 124/2, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 135/4, 120/1, obręb Koziegłowy oraz koniecznością zapewnienia odpowiedniej dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej, zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości gminnej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 130/1, o pow. 5860 m², obręb Koziegłowy, arkusz mapy 12, zapisana w KW PO1P/00107822/2. Służebność gruntowa będzie wykonywana w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Co do zasady, utrzymanie urządzeń koniecznych do wykonywania służebności spoczywa na właścicielu nieruchomości władnącej. Koszt urządzenia i utrzymania drogi zostanie poniesiony przez właściciela nieruchomości władnącej.

Zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego jednorazowa wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na działce gminnej została ustalona na kwotę : **41.993 zł netto plus 22% podatek VAT tj. 51.231,46 zł brutto** (jako świadczenie jednorazowe).

W tym stanie rzeczy podjęcie przedmiotowego zarządzenia jest w pełni uzasadnione.