

Projekt

z dnia 8 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ NIDZICY

Jacek Kosmala

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 13 ust. 1 i 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyrazić zgodę na zbycie nieruchomości położonych w obrębie 2 m. Nidzica, dla których Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1N/00009616/6, oznaczonych jako działki numer:

- 1) 236 o pow. 0,9700 ha,
- 2) 238 o pow. 0,5092 ha.

§ 2. Wyrazić zgodę na obciążenie służebnością drogi koniecznej, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nidzica, położonej w obrębie 2 m. Nidzica, składającej się z działek oznaczonych numerami: 235 o pow. 0,3169 ha oraz 239 o pow. 0,2206 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1N/00009616/6, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanych w § 1.

§ 3. Służebność drogi koniecznej będzie polegała na zapewnieniu, do czasu zaliczenia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nidzica, opisanej w § 2, do kategorii dróg publicznych dojazdu i dojazdu do drogi publicznej Nr 538 (dz. nr 63, obręb 2 m. Nidzica) poprzez nieruchomość stanowiącą własność Gminy Nidzica, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w § 1.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Zieliński

Zastępca Kierownika
Wydziału Gospodarki Mieniem
Komunalnym i Rolnictwa

Magdalena Kosińska

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

J. Krystyna Hablutzel

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Kogut-Borowa

RADCA PRAWNY

08.05.2025 r.

Uzasadnienie:

Przedmiotem projektu uchwały są nieruchomości położone w obrębie 2 m. Nidzica, oznaczone jako działki numer: 236 o pow. 0,9700 ha oraz 238 o pow. 0,5092 ha przygotowane do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Działki niezabudowane, położone w bezpośrednim sąsiedztwie starodroża drogi krajowej S7. Najbliższe otoczenie stanowią tereny niezabudowane, oraz nowopowstająca zabudowa wielorodzinna. Przez działkę nr 236 przebiega sieć elektroenergetyczna SN15kV wraz ze słupem, w sąsiedztwie której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – ustala się pas terenu ochrony funkcyjnej po 7 m w obie strony od osi linii SN 15kV. Nieruchomości nie są uzbrojone w elementy infrastruktury technicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica działki położone są na terenie oznaczonym symbolem B-37MWU o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji usług podstawowych w formie lokali wbudowanych, usytuowanych w parterach budynków oraz jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe. Dopuszcza się realizację boksów garażowych pod warunkiem, że będą one zestawiane szeregowo tworząc zespół lub zespoły garażowe, składające się z co najmniej 5 garaży każdy, o jednolitej formie architektonicznej. Zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu obsługa komunikacyjna nieruchomości ma się odbywać z wojewódzkiej drogi publicznej Nr 538 (dz. nr 63) poprzez drogę oznaczoną symbolem: B-22KDL (dz. nr 239) i B-23KDD (dz. nr 235). Gmina Nidzica uzyskała od zarządcy drogi – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wytyczne co do możliwości podłączenia drogi gminnej do wojewódzkiej, według których, w celu uzyskania zgody na lokalizację zjazdu, należy zaprojektować skrzyżowanie typu rondo.

Ponadto, przy sprzedaży nieruchomości zachodzi konieczność ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nidzica, położonej w obrębie 2 m. Nidzica oznaczonej jako działki nr 235 o pow. 0,3169 ha oraz 239 o pow. 0,2206 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1N/00009616/6. Służebność drogi koniecznej ma zapewnić każdoczesnemu właścicielowi działki nr: 236 i 238 dojeżdżanie i dojazd do wojewódzkiej drogi publicznej Nr 538 (dz. nr 63 obręb 2 m. Nidzica) poprzez nieruchomość oznaczoną numerami 235 i 239, do czasu zaliczenia jej, do kategorii dróg publicznych.

Zgodnie z art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności, mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi (np. ustanowienie drogi koniecznej). Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Działki nr 235 i 239 położone w obrębie 2 m. Nidzica w ewidencji gruntów i budynków oznaczone są symbolami użytku: Tp (grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych). Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica uchwalonym Uchwałą nr LII/673/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 31 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2022 r. poz. 2276) działka nr 235 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem B-23KDD przeznaczonym pod drogę publiczną klasy dojazdowej zakończona placem manewrowo-zwrotnym natomiast działka nr 239 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem B-22KDL przeznaczonym pod drogę publiczną klasy lokalnej. Obecnie, samo przeznaczenie działki w ewidencji gruntów oraz przeznaczenie jej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną nie można uznać za zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Mając powyższe na uwadze Burmistrz Nidzicy widzi celowość przedłożenia niniejszego projektu uchwały Radzie Miejskiej.

Zastępca Kierownika
Wydziału Gospodarki Mieniem
Komunalnym i Rolnictwa

Magdalena Kosińska

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

Joanna Krysiak-Hablutzel

BURMISTRZ NIDZICY

Janek Kosmala