

**Uchwała Nr 140/VIII/2019**  
**Rady Miasta Józefowa**  
**z dnia 29 listopada 2019 r.**

**w sprawie nabycia do zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Józefowie - dz. ew. nr 36/4 w obr. 94.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) - **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na nabycie do zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Józefowie przy ul. Żabiej, stanowiącej dz. ew. nr 36/4 z obr. 94 o powierzchni 489m<sup>2</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta Józefowa**

**Mariusz Batorski**

Uzasadnienie  
Uchwały Rady Miasta Józefowa

**w sprawie nabycia do zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Józefowie - dz. ew. nr 36/4 w obr. 94.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasób gminy stanowią nieruchomości, które zostały nabyte na własność gminy, między innymi w drodze umowy cywilno - prawnej.

Nieruchomość gruntowa położona w Józefowie przy ul. Żabiej, stanowiąca dz. ew. nr 36/4 z obr. 94, uregulowana w księdze wieczystej jest własnością osoby fizycznej.

Nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą nr 69/IV/2003 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa etap IIIA (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 190, poz. 4787), na terenie oznaczonym symbolem MNe 10. Przeznaczeniem podstawowym tej jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

Zgodnie z opinią Referatu Zagospodarowania Przestrzennego tut. Urzędu, działka nr 36/4 z obr. 94 posiadająca powierzchnię 489m<sup>2</sup>, może być teoretycznie zabudowana na poziomie ok. 200m<sup>2</sup>, na który może składać się zabudowa budynkiem mieszkalnym wraz z dojazdami i dojazdem oraz wszelkimi utwardzeniami terenu działki, jednakże pod warunkiem, że działka nie jest nowotworzoną działką w rozumieniu ustaleń planu.

W tym przypadku działka nr 36/4 z obr. 94 jest tzw. „resztówką”, powstałą na skutek wydzielenia z pierwotnej dz. ew. nr 36/1 z obr. 94, działki drogowej o nr ew. 36/3 (drogi klasy dojazdowej 12KL), która stała się z mocy prawa własnością Gminy. Podział geodezyjny ww. działki nastąpił na mocy decyzji Starosty Otwockiego nr 15/2010 z dnia 25.08.2010 r. wydanej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ocena czy wyodrębniona geodezyjnie, w powołanym powyżej trybie, działka nr 36/4 z obr. 94 jest nowopowstałą działką należeć będzie do organu wydającego pozwolenie na budowę.

Zabudowę działki może stanowić tylko i wyłącznie zabudowa bliźniacza w granicy z działką ew. nr 35, przy zachowaniu traktu zabudowy na poziomie 7- 6m lub poniżej standardu. Możliwe jest zrealizowanie na działce zabudowy wolnostojącej jednakże tylko na podstawie odstępstwa od

przepisów warunków technicznych, w odległości 1,5 m od działki ew. nr 35. Uwzględniając szerokość działki poniżej 16m, budynek miałby szerokość traktu na poziomie 5,5 – 4,5m.

W każdym przypadku stroną w postępowania o wydanie pozwolenia na budowę jest właściciel działki sąsiedniej.

Z powyższych względów pełnomocnik właścicielki działki ew. nr 35 z obr. 94 wystąpił do Gminy o jej zbycie. Po wieloletnich negocjacjach ustalono cenę kupna – sprzedaży na kwotę wynoszącą 40 000zł.

Rozpatrując możliwość nabycia na rzecz Gminy przedmiotowej nieruchomości należy mieć na uwadze przepis art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, czyli tzw. specustawy drogowej który stanowi, że jeżeli przejęta pod drogę zostaje jedynie część nieruchomości, a pozostała powierzchnia nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, zarządca drogi jest obowiązany do nabycia (na wniosek właściciela) w imieniu i na rzecz jednostki samorządu terytorialnego pozostałej części nieruchomości. Jeżeli zarządca drogi odmawia nabycia od dotychczasowego właściciela części nieruchomości pozostałej po podziale, kolejnym krokiem jest skierowanie przez właściciela powództwa do sądu. Roszczenie powyższe ma charakter cywilnoprawny, w związku z czym właściwym do wniesienia powództwa będzie właśnie sąd cywilny.

Ponieważ zaproponowana cena nabycia nieruchomości została ustalona na poziomie cen nieruchomości tzw. „drogowych”, proponuję nabycie przedmiotowej nieruchomości za uzgodnioną cenę, z pominięciem kosztów sądowych.

**Przewodniczący Rady Miasta Józefowa**

**Mariusz Batorski**

