

**Decyzja Nr .....<sup>32</sup>.../2020**

Na podstawie art. 96 w związku z art. 93 ust. 1–2 i 3, art. 97 ust. 1, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm. – zwana dalej ustawą) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Stanisława Jasińskiego, występującego jako pełnomocnik właściciela spółki INVEST TDJ ESTATE SERVICES z siedzibą w Katowicach przy ul. Aleja Roździeńskiego 1a, o podział nieruchomości

**Wójt Gminy Zbrosławice orzeka**

1. Zatwierdzić podział nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek **13/12** o pow. 4,1317 ha, **29/2** o pow. 0,4626 ha, **155/12** o pow. 25,2691 ha, położonej w miejscowości Wieszowa, km. 14PGR obr. Wieszowa, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta KW Nr GL1T/00096061/3, stanowiącej własność spółki INVEST TDJ ESTATE SERVICES z siedzibą w Katowicach, zgodnie z mapą z projektem podziału stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.
2. W wyniku nowego podziału zostają wydzielone odrębne działki gruntu:  
działka nr **347/12** o pow. 0,0767 ha,  
działka nr **348/12** o pow. 0,0920 ha,  
działka nr **349/12** o pow. 0,0902 ha,  
działka nr **350/12** o pow. 0,0915 ha,  
działka nr **351/12** o pow. 0,0853 ha,  
działka nr **352/12** o pow. 0,0722 ha,  
działka nr **353/12** o pow. 0,0705 ha,  
działka nr **354/12** o pow. 0,0687 ha,  
działka nr **355/12** o pow. 0,0734 ha,  
działka nr **356/12** o pow. 0,0793 ha,  
działka nr **357/12** o pow. 0,1363 ha,  
działka nr **358/12** o pow. 0,1070 ha,  
działka nr **359/12** o pow. 0,1097 ha,  
działka nr **360/12** o pow. 0,1124 ha,  
działka nr **361/12** o pow. 0,1146 ha,  
działka nr **362/12** o pow. 0,1305 ha,  
działka nr **363/12** o pow. 0,1368 ha,  
działka nr **364/12** o pow. 0,0899 ha,  
działka nr **365/12** o pow. 0,0799 ha,  
działka nr **366/12** o pow. 0,1100 ha,  
działka nr **367/12** o pow. 0,0944 ha,  
działka nr **368/12** o pow. 0,0939 ha,  
działka nr **369/12** o pow. 0,1065 ha,  
działka nr **370/12** o pow. 0,1551 ha,  
działka nr **371/12** o pow. 0,1257 ha,  
działka nr **372/12** o pow. 0,0969 ha,  
działka nr **373/12** o pow. 0,1087 ha,  
działka nr **374/12** o pow. 0,1313 ha,  
działka nr **375/12** o pow. 0,1328 ha,  
działka nr **376/12** o pow. 0,1080 ha,  
działka nr **377/12** o pow. 0,0802 ha,  
działka nr **378/12** o pow. 0,0847 ha,  
działka nr **379/12** o pow. 0,0941 ha,  
działka nr **380/12** o pow. 0,0805 ha,

działka nr **381/12** o pow. 0,0840 ha,  
działka nr **382/12** o pow. 0,0840 ha,  
działka nr **383/12** o pow. 0,0840 ha,  
działka nr **384/12** o pow. 0,1108 ha,  
działka nr **385/12** o pow. 0,1127 ha,  
działka nr **386/12** o pow. 0,1051 ha,  
działka nr **387/12** o pow. 0,1051 ha,  
działka nr **388/12** o pow. 0,1051 ha,  
działka nr **389/12** o pow. 0,1048 ha,  
działka nr **390/12** o pow. 0,1464 ha,  
działka nr **391/12** o pow. 0,0874 ha,  
działka nr **392/12** o pow. 0,1051 ha,  
działka nr **393/12** o pow. 0,0900 ha,  
działka nr **394/12** o pow. 0,0900 ha,  
działka nr **395/12** o pow. 0,0943 ha,  
działka nr **396/12** o pow. 0,1052 ha,  
działka nr **397/12** o pow. 0,0843 ha,  
działka nr **398/12** o pow. 0,0928 ha,  
działka nr **399/12** o pow. 0,0822 ha,  
działka nr **400/12** o pow. 0,1048 ha,  
działka nr **401/12** o pow. 0,1018 ha,  
działka nr **402/12** o pow. 0,0796 ha,  
działka nr **403/12** o pow. 0,0758 ha,  
działka nr **404/12** o pow. 0,0744 ha,  
działka nr **405/12** o pow. 0,0730 ha,  
działka nr **406/12** o pow. 0,0780 ha,  
działka nr **407/12** o pow. 0,0866 ha,  
działka nr **408/12** o pow. 0,0872 ha,  
działka nr **409/12** o pow. 0,1153 ha,  
działka nr **410/12** o pow. 0,0957 ha,  
działka nr **411/12** o pow. 0,1226 ha,  
działka nr **412/12** o pow. 0,0981 ha,  
działka nr **413/12** o pow. 0,0794 ha,  
działka nr **414/12** o pow. 0,0776 ha,  
działka nr **415/12** o pow. 0,0809 ha,  
działka nr **416/12** o pow. 0,0893 ha,  
działka nr **417/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **418/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **419/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **420/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **421/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **422/12** o pow. 0,0750 ha,  
działka nr **423/12** o pow. 0,0690 ha,  
działka nr **424/12** o pow. 0,0690 ha,  
działka nr **425/12** o pow. 0,0831 ha,  
działka nr **426/12** o pow. 0,1053 ha,  
działka nr **427/12** o pow. 0,0878 ha,  
działka nr **428/12** o pow. 0,0843 ha,  
działka nr **429/12** o pow. 0,0825 ha,  
działka nr **430/12** o pow. 0,0870 ha,  
działka nr **431/12** o pow. 0,1009 ha,  
działka nr **432/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **433/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **434/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **435/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **436/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **437/12** o pow. 0,0621 ha,

działka nr **438/12** o pow. 0,0621 ha,  
działka nr **439/12** o pow. 0,0640 ha,  
działka nr **440/12** o pow. 0,1200 ha,  
działka nr **441/12** o pow. 0,0921 ha,  
działka nr **442/12** o pow. 0,0720 ha,  
działka nr **443/12** o pow. 0,0720 ha,  
działka nr **444/12** o pow. 0,0927 ha,  
działka nr **445/12** o pow. 0,0950 ha,  
działka nr **446/12** o pow. 0,0684 ha,  
działka nr **447/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **448/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **449/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **450/12** o pow. 0,0675 ha,  
działka nr **451/12** o pow. 0,0621 ha,  
działka nr **452/12** o pow. 0,0621 ha,  
działka nr **453/12** o pow. 0,0728 ha,  
działka nr **454/12** o pow. 0,0729 ha,  
działka nr **455/12** o pow. 0,0720 ha,  
działka nr **456/12** o pow. 0,0720 ha,  
działka nr **457/12** o pow. 0,0550 ha,  
działka nr **458/12** o pow. 0,0655 ha,  
działka nr **459/12** o pow. 0,0655 ha,  
działka nr **460/12** o pow. 0,0654 ha,  
działka nr **461/12** o pow. 0,0602 ha,  
działka nr **462/12** o pow. 0,0602 ha,  
działka nr **463/12** o pow. 0,0923 ha,  
działka nr **464/12** o pow. 0,1174 ha,  
działka nr **465/12** o pow. 0,0714 ha,  
działka nr **466/12** o pow. 0,0715 ha,  
działka nr **467/12** o pow. 0,0715 ha,  
działka nr **468/12** o pow. 0,1773 ha,  
działka nr **469/12** o pow. 1,1249 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **470/12** o pow. 0,8258 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **471/12** o pow. 0,2587 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **472/12** o pow. 0,0735 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **473/12** o pow. 0,4598 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **474/12** o pow. 0,1040 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **475/12** o pow. 0,1013 ha, jako droga wewnętrzna dojazdowa,  
działka nr **476/12** o pow. 0,1730 ha,  
działka nr **477/12** o pow. 2,5679 ha,  
działka nr **478/12** o pow. 0,3636 ha,  
działka nr **479/12** o pow. 0,2225 ha,  
działka nr **480/12** o pow. 12,7612 ha.

3. Podziału przedmiotowej nieruchomości dokonuje się **pod warunkiem**, że przy zbywaniu działek gruntu oznaczonych numerami: 347/12, 348/12, 349/12, 350/12, 351/12, 352/12, 353/12, 354/12, 355/12, 356/12, 357/12, 358/12, 359/12, 360/12, 361/12, 362/12, 363/12, 364/12, 365/12, 366/12, 367/12, 368/12, 369/12, 370/12, 371/12, 372/12, 373/12, 374/12, 375/12, 376/12, 377/12, 378/12, 379/12, 380/12, 381/12, 382/12, 383/12, 384/12, 385/12, 386/12, 387/12, 388/12, 389/12, 390/12, 391/12, 392/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/12, 399/12, 400/12, 401/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 415/12, 416/12, 417/12, 418/12, 419/12, 420/12, 421/12, 422/12, 423/12, 424/12, 425/12, 426/12, 427/12, 428/12, 429/12, 430/12, 431/12, 432/12, 433/12, 434/12, 435/12, 436/12, 437/12, 438/12, 439/12, 440/12, 441/12, 442/12, 443/12, 444/12, 445/12, 446/12, 447/12, 448/12, 449/12, 450/12, 451/12, 452/12, 453/12, 454/12, 455/12, 456/12, 457/12, 458/12, 459/12, 460/12, 461/12, 462/12, 463/12, 464/12, 465/12, 466/12, 467/12, 468/12, 469/12, 470/12, 471/12, 472/12, 473/12, 474/12, 475/12, 476/12, 478/12, 479/12 powstałych w wyniku podziału, zostanie im zapewniony prawny dostęp do drogi publicznej.

4. Ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

## Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 23 stycznia 2020 r. (data wpływu do tut. organu 24 stycznia 2020 r.) pełnomocnik właściciela nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek 13/2 o pow. 4,1317 ha, 29/2 o pow. 0,4624 ha oraz 155/12 o pow. 25,2691 ha, położonej w miejscowości Wieszowa, arkusz mapy 14 obr. Wieszowa, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta KW Nr GL1T/00096061/3, zwrócił się do Wójty Gminy Zbrostawice o stwierdzenie zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, przedkładając wstępny projekt podziału sporządzony na kopii mapy zasadniczej zakupionej w Ośrodku Geodezyjnym licencją nr GP.Z.6642.1.3940.2019\_2413\_K05 dnia 30 grudnia 2019 roku.

W dniu 24 stycznia 2020 r. zostało wszczęte na wniosek strony postępowanie w sprawie zatwierdzenia podziału przedmiotowej nieruchomości, o czym strona postępowania została poinformowana pismem z dnia 29 stycznia 2020 r.

Zgodnie z art. 93 ustawy, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Rozpoznając wniosek, w oparciu o załączone do wniosku dokumenty oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/415/05 Rady Gminy Zbrostawice z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnej i zachodniej sołectwa Wieszowa, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 92 poz. 2534 z dnia 29 lipca 2005 roku, Wójt Gminy Zbrostawice wydał postanowienie w dniu 10 lutego 2020 r. sygn. akt GG.6831.2.2020 opiniujące pozytywnie wstępny projekt podziału ww. nieruchomości.

W dniu 18 sierpnia 2020 r. do tut. organu wpłynął wniosek pełnomocnika właściciela przedmiotowej nieruchomości o wydanie decyzji zatwierdzającej podział, wraz z mapą z projektem podziału z dnia 17 sierpnia 2020 r. (numer zgłoszenia w Ośrodku Geodezyjnym GP.Z.6642.1.3940.2019), protokołem przyjęcia granic nieruchomości z dnia 17 sierpnia 2020 r. oraz wykaz zmian danych ewidencyjnych z dnia 17 sierpnia 2020 r.

Na podstawie złożonych dokumentów ustalono, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części północnej i zachodniej sołectwa Wieszowa:

- nowo wydzielone działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami: 347/12, 348/12, 349/12, 350/12, 351/12, 352/12, 353/12, 354/12, 355/12, 356/12, 357/12, 358/12, 359/12, 360/12, 361/12, 362/12, 363/12, 364/12, 365/12, 366/12, 367/12, 368/12, 369/12, 370/12, 375/12, 376/12, 377/12, 378/12, 379/12, 380/12, 381/12, 382/12, 383/12, 384/12, 385/12, 386/12, 387/12, 388/12, 389/12, 390/12, 391/12, 392/12, 393/12, 394/12, 395/12, 396/12, 397/12, 398/12, 399/12, 400/12, 401/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 415/12, 416/12, 417/12, 418/12, 419/12, 420/12, 421/12, 422/12, 423/12, 424/12, 425/12, 426/12, 427/12, 428/12, 429/12, 430/12, 431/12, 432/12, 433/12, 434/12, 435/12, 436/12, 437/12, 438/12, 439/12, 440/12, 441/12, 442/12, 443/12, 444/12, 445/12, 446/12, 447/12, 448/12, 449/12, 450/12, 451/12, 452/12, 453/12, 454/12, 455/12, 456/12, 457/12, 458/12, 459/12, 460/12, 461/12, 462/12, 463/12, 464/12, 465/12, 466/12, 467/12, 468/12, działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami: 471/12, 472/12, 473/12, 474/12, 475/12 stanowiące drogi wewnętrzne dojazdowe oraz działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami: 476/12, 477/12, 478/12 i 479/12 stanowiące pozostałość dzielonej nieruchomości, przeznaczone są na teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, przeznaczonej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej /symbol planu **I.51.MN.**/;
- działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami 371/12, 372/12, 373/12, 374/12 oraz działka oznaczona na mapie z projektem podziału numerem 469/12, stanowiąca drogę wewnętrzną dojazdową, przeznaczone są na teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, przeznaczonej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej /symbol planu **I.51.MN.**/ oraz na teren

- zieleni parkowej /symbol planu **I.55.ZP./;**
- działka oznaczona na mapie z projektem podziału numerem 470/12 stanowiąca drogę wewnętrzną dojazdową przeznaczona jest na teren infrastruktury komunalnej jako droga dojazdowa /symbol planu **DW1x2/;**
  - działka oznaczona na mapie z projektem podziału numerem 480/12 stanowiąca pozostałość dzielonej nieruchomości, przeznaczona jest na teren zieleni parkowej /symbol planu **I.55.ZP./** oraz na teren zieleni ochronnej /symbol planu **I.65.ZO./;**
  - dodatkowo w planie zagospodarowania przestrzennego część działek oznaczonych na mapie z projektem podziału numerami: 347/12, 364/12, 365/12, 366/12, 377/12, 391/12, 392/12, 402/12, 403/12, 404/12, 405/12, 406/12, 407/12, 408/12, 409/12, 410/12, 411/12, 412/12, 413/12, 414/12, 425/12, 426/12, 440/12, 441/12, 454/12, 464/12, 465/12, 469/12, 470/12, 473/12, 480/12 oraz całe działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami 476/12, 477/12, 478/12 i 479/12 przeznaczone są na ciągi ekologiczne.

Zgodnie z zapisami § 3 ust. 3 pkt 10 uchwały planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej i zachodniej sołectwa Wieszowa: „na rysunku planu, w obrębie różnych stref funkcjonalnych wyznaczono ciągi ekologiczne, mające za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te podlegają ustaleniom, zawartym w pkt 8.10 w Rozdziale V”. Jednakże w treści uchwały dotyczącej terenów części północnej i zachodniej sołectwa Wieszowa brak pkt 8.10. Wobec powyższego obowiązują zapisy Rozdziału V pkt 8.9, tj. „wyznaczone na rysunku planu, ciągi ekologiczne, mają za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te podlegają zakazowi zabudowy i zakazowi sytuowania ogrodzeń uniemożliwiających spełnienie funkcji ciągu (tzn. migracji drobnych form fauny)”.

**Z uwagi na fakt, iż działki oznaczone na mapie z projektem podziału numerami: 364/12, 365/12, 391/12 i 464/12 ze względu na swoje przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, przeznaczonej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej /symbol planu I.51.MN./, ale w większości powierzchnia działki zajęta jest przez ciąg ekologiczny z zakazem zabudowy, zatem ww. działki nie spełniają funkcji działek budowlanych.**

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów Wnioskodawca wskazał we wniosku sposób zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielania działek gruntu do drogi publicznej.

Nowo wydzielone działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej ulicy Dworcowej (dz. nr 42).

W oparciu o przedstawiony w formie graficznej na mapie z projektem podziału sposób dostępu wydzielonych działek do drogi publicznej, odbywać się on będzie poprzez wydzieloną sieć dróg wewnętrznych dojazdowych, istniejącą sieć dróg wewnętrznych dojazdowych (ulica Czereśniowa, ulica Porzeczkowa) oraz istniejącą drogę gminną niepubliczną ulicę Owocową (dz. 110/43, 12/31, 27/2).

Z uwagi na powyższe, przy zbywaniu działek wyszczególnionych w punkcie 3 orzeczenia niniejszej decyzji, należy wskazanym działkom zapewnić prawny dostęp do drogi publicznej.

Mapa z projektem podziału nieruchomości z dnia 17 sierpnia 2020 roku (GP.Z.6642.1.3940.2019) sporządzona w skali 1:2000 przez geodetę uprawnionego Adama Pniaka (Pniak) – Nr upr. 7947/90/Kt stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.**

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Województwa Śląskiego w Katowicach za pośrednictwem Wójta Gminy Zbroslawice w terminie 14-tu dni od dnia otrzymania decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony postępowania mogą zrzec się prawa do

wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Otrzymują:

1. Invest TDJ Estate Sp. z o.o.  
pełnomocnik:  
Stanisław Jasiński, ul. Moniuszki 1A, 42-672 Wieszowa

Z up. Wójta  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
GOSPODARKI, WIEŚNICTWA I OCHRONY  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
*Barbara Francikowska*

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych
2. Starosta Tarnogórski Geodeta Powiatowy  
ul. Mickiewicza 41, 42-600 Tarnowskie Góry
3. a/a

Niniejsza decyzja stała się ostateczna

z dniem 10.09.2020 r.

Zbrosławice, dnia 15.09.2020 r. *dm*