

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie obciążenia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kozy, oznaczonej jako działka nr 4598/7 obręb 0001 Kozy ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej

Gmina Kozy jest właścicielem nieruchomości objętej Kw.nr BB1B/00170877/7, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 4598/7 obręb 0001 Kozy (identyfikator działki 240207_2.0001.4598/7) o powierzchni 0,0274 ha, położonej w Kozach przy ul. Jana III Sobieskiego, gmina Kozy, powiat bielski, woj. śląskie.

Działka nr 4598/7 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Jana III Sobieskiego w Kozach, jak również na działce tej znajduje się istniejący zjazd na wymienioną drogę.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 5 października 2015 r. poz. 4990) oraz Uchwała Nr XXIX/227/21 Rady Gminy Kozy z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 30 lipca 2021 r. poz. 5185) obszar działki nr 4598/7, który ma być obciążony służebnością gruntową, znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, symbol planu: MN16 oraz w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, jak też przez działkę tę przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

W terenach oznaczonych symbolem planu: MN, ustalono - między innymi - zachowanie oraz budowę urządzeń komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

Z uwagi na nieregularny kształt działki nr 4598/7, jej wielkość, miejsce przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, usytuowanie istniejącego zjazdu oraz inne parametry, działka ta nie może zostać zagospodarowana pod zabudowę mieszkaniową.

Zarząd Dróg Powiatowych w Bielsku-Białej pismem z dnia 12 lipca 2024 r. ZDP.673.83.2024.LF3 stwierdził, iż działka nr 4598/7 nie stanowi pasa drogowego drogi powiatowej nr 4482S Hałcnów-Kozy-Podlesie (ul. Jana III Sobieskiego w Kozach), natomiast posiada połączenie z drogą publiczną w miejscu istniejącego zjazdu (przejazd przez chodnik).

Właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr 4854 obręb 0001 Kozy (identyfikator działki 240207_2.0001.4854), w związku z brakiem prawnego dostępu jego nieruchomości do drogi publicznej, złożył do Wójty Gminy Kozy prośbę o wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kozy, oznaczonej jako działka nr 4598/7 obręb 0001 Kozy, ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez wskazaną działkę gminną.

Działki nr 4854 i 4598/7 przylegają do siebie. Działka nr 4854 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nie posiada dostępu do drogi publicznej pod względem prawnym, gdyż ujawnione w dziale I-Sp księgi wieczystej prawo drogi nie zapewnia takiego dostępu, jak też nie ma możliwości przystosowania tego dostępu

do potrzeb nieruchomości, bowiem obciążona służebnością działka nr 4855 (dawny pbud. 261/7) również nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jak również działka wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej poprzez inne nieruchomości na podstawie tytułu prawnego.

W dniu 18 grudnia 2025 r. zawarte zostało porozumienie Nr OrS.031.17.2025.BK, zgodnie z którym:

- dokładny przebieg służebności zostanie określony na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę,
- treść służebności zostanie dokładnie sprecyzowana w protokole z rokowań, który będzie stanowił podstawę sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego ustanowienie służebności gruntowej,
- ustanowienie służebności nie będzie skutkować dla Gminy koniecznością urządzenia drogi,
- uprawniony z tytułu służebności zobowiązany będzie własnym kosztem i staraniem do utrzymywania pasa terenu objętego służebnością w należyтым stanie technicznym, w zakresie w jakim będzie to niezbędne do wykonywania prawa wynikającego ze służebności,
- właściciel nieruchomości uprawnionej z tytułu służebności zobowiązany będzie do zachowania przejezdności terenu na odcinku objętym służebnością,
- z tytułu obciążenia, stanowiącej własność Gminy Kozy, działki nr 4598/7 służebnością gruntową właściciel działki nr 4854 zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Gminy jednorazowego wynagrodzenia oraz należnego od tego wynagrodzenia podatku od towarów i usług według stawki podatku obowiązującej na dzień wystawienia faktury,
- wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, zostanie ustalone na podstawie opinii (operatu) rzeczoznawcy majątkowego.
- właściciel działki nr 4854 zobowiązał się ponieść wszelkie koszty i opłaty związane z przygotowaniem dokumentów, w tym koszty sporządzenia opinii (operatu) rzeczoznawcy majątkowego, sporządzenia mapy z przebiegiem służebności, aktu notarialnego, dokumentującego ustanowienie służebności gruntowej oraz z wniosku wieczysto-księgowego.

Zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Zgodnie z art. 244 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Zgodnie z art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej.

Zgodnie z § 4 Uchwały Rady Kozy Nr XXXVII/270/2010 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony:

„Prawo do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Kozy ograniczonymi prawami rzeczowymi wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.”

Ustanowienie służebności gruntowej uwzględnia zasady współżycia społecznego oraz dobrosąsiedzkie stosunki między właścicielami gruntów.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie przez Radę Gminy Kozy zgody na obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kozy, oznaczonej jako działka nr 4598/7 obręb 0001 Kozy ograniczonym prawem rzeczowym w postaci odpłatnej służebności gruntowej na czas nieoznaczony, polegającej na prawie przechodu i przejazdu w granicach obszaru zaznaczonego kolorem pomarańczowym na załączniku do niniejszej uchwały, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 4854.