



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 21 listopada 2024 r.

Znak sprawy: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR

(11.EKR.BG-PN-I)

DECYZJA Nr 693 /2024

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572) – dalej kpa, w związku z art. 93 ust. 1, 3, art. 94 ust. 1 pkt 1, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2024.1145, ze zm.) – dalej ugn oraz art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465, ze zm.), działając na wniosek użytkownika wieczystego – spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, reprezentowanej przez Panią Agnieszkę Uklańską,

zatwierdzam

podział części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA3M/00415051/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13, położonej przy ul. Modlińskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w sposób przedstawiony na mapie z projektem podziału wchodzącej w skład operatu technicznego wpisanego w dniu 30.10.2024 r. do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego o identyfikatorze P.1465.2024.12828, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji, jako niesprzeczny z przepisami odrębnymi, na następujące działki:

- nr 19/1 o powierzchni 0,9750 ha
- nr 19/2 o powierzchni 2,4454 ha

razem: 3,4204 ha

Podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że zbycie wydzielonych działek nastąpi wraz z zapewnieniem tym działkom dostępu do drogi publicznej.

Uzasadnienie

Pismem, zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/6234/24 w dniu 19.01.2024 r., spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, reprezentowane przez Panią Agnieszkę Uklańską, wystąpiła o podział części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA3M/00415051/2, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13, położonej przy ul. Modlińskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w trybie art. 93 ust. 1 ugn.

Do złożonego wniosku załączono następujące dokumenty:

- odpis zwykły księgi wieczystej nr WA3M/00415051/2,
- uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- wydruk z mapy zasadniczej,

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

- wstępny projekt podziału,
- pełnomocnictwo z dnia 06.11.2023 r. udzielone Pani Agnieszce Uklańskiej,
- wydruk z krajowego rejestru sądowego.

Pismem z dnia 19.02.2024 r., zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/18901/24 w dniu 21.02.2024 r., pełnomocnik strony postępowania uzupełnił akta sprawy o wydruk z mapy ewidencyjnej.

Pismem z dnia 20.03.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR (3.EKR.BG-PN-I), organ wezwał stronę postępowania do uzupełnienia akt sprawy poprzez złożenie wyjaśnień dotyczących trybu procedowania postępowania o podział ww. nieruchomości. Ponadto, organ wezwał do złożenia wyjaśnień czy w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 93 ust. 3b ugn oraz wskazanie normatywnego dostępu do drogi publicznej dla projektowanych działek. Odpowiedź została udzielona pismem z dnia 25.03.2024 r., zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/33637/24 w dniu 27.03.2024 r.

Dnia 03.04.2024 r. pełnomocnik strony postępowania – Pani Agnieszka Uklańska uzupełniła pismo z dnia 25.03.2024 r., poprzez wskazanie art. 94 ust. 1 pkt 1 ugn jako trybu procedowania przedmiotowego podziału.

Pismem z dnia 15.04.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR (5.EKR.BG-PN-I), organ zwrócił się do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy o udzielenie opinii czy przedmiotowy podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. Odpowiedź otrzymano pismem z dnia 08.08.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR, które wpłynęło w dniu 06.09.2024 r.

Dnia 10.09.2024 r. pełnomocnik strony postępowania dokonał wglądu do akt sprawy oraz pobrał kserokopię pisma Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z dnia 08.08.2024 r.

Pismem z dnia 02.10.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR (7.EKR.BG-PN-I), strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu na wniosek użytkownika wieczystego postępowania w sprawie podziału nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13, położonej przy ul. Modlińskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Dnia 09.10.2024 r. pełnomocnik strony postępowania dokonał wglądu do akt sprawy i dokonał korekty wstępnego projektu podziału poprawiając powierzchnię przedmiotowej działki oraz projektowanej działki nr 19/1.

Postanowieniem nr 731/2024 z dnia 10.10.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR (8.EKR.BG-PN-I), Prezydent m.st. Warszawy pozytywnie zaopiniował proponowany podział części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA3M/00415051/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13, położonej przy ul. Modlińskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, jako niesprzeczny z przepisami odrębnymi.

Pismem, zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/110242/24 w dniu 31.10.2024 r., akta sprawy uzupełniono o następujące dokumenty:

- mapę z projektem podziału nieruchomości o identyfikatorze P.1465.2024.12828 – 6 egzemplarzy,
- wykaz zmian gruntowych (na w/w mapie),
- wykaz synchronizacyjny (na w/w mapie),
- protokół z przyjęcia granic nieruchomości z dnia 18.10.2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 07.11.2024 r. znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR (10.EKR.BG-PN-I) organ, zgodnie z art. 10 § 1 kpa, poinformował strony postępowania o zebranych materiale dowodowym, niezbędnym do wydania decyzji w sprawie podziału nieruchomości. Strony postępowania nie wniosły uwag do zebranego materiału dowodowego.

Organ w powyższej sprawie zważył co następuje.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ugn podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94 ugn. Zgodnie z art. 94 ust. 1 ugn w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:

- 1) nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo
- 2) jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jak ustalono w toku postępowania, działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13 znajduje się na obszarze, dla którego nie istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla przedmiotowej działki ewidencyjnej brak jest decyzji ustalającej warunki zabudowy. W takim stanie rzeczy podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi.

Podział dotyczy części nieruchomości procedowanej w trybie art. 94 ust. 1 pkt 1 ugn.

Podział działki ewidencyjnej nr 19 z obrębu 4-06-13 przewiduje wydzielenie działki:

- nr 19/1 o powierzchni 0,9750 ha,
- nr 19/2 o powierzchni 2,4454 ha.

Pismem z dnia 08.08.2024 r., znak: BG-PN-I.6831.12.2024.EKR z datą wpływu 06.09.2024 r., Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy zaopiniował wstępny projekt podziału przedmiotowej nieruchomości m.in. z następującymi uwagami:

- projektowane działki należy wydzielić w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawy Prawo budowlane w tym m.in.:
 - budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 m – gdy ściana „graniczna” ma otwory okienne lub drzwiowe, albo 3 m – gdy jest ona bez otworów lub zgodnie z zapisem § 12;

- granice działek budowlanych należy ustalić w sposób pozwalający na usytuowanie na nich miejsc parkingowych w odpowiednich odległościach (§ 19);
- granice działki budowlanej należy ustalić w sposób pozwalający na usytuowanie na niej pojemników i kontenerów na odpady stałe (§ 22 i § 23);
- nowotworzone działki budowlane muszą mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej;
- każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Zjazd z ul. Modlińskiej powinien być uzgodniony z Zarządcą Drogi,
- minimalna szerokość dojazdu powinna być zgodna z § 14 ww. rozporządzenia.

Jednocześnie, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy poinformował, że dla przedmiotowej działki ewidencyjnej nie odnaleziono decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że przedmiotowy podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2024.725, ze zm.) oraz ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130), a tym samym spełnia wymagania określone w art. 94 ust. 1 pkt 1 ugn.

Na podstawie art. 93 ust. 3 ugn, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Na podstawie art. 99 ugn, jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu, stanowiącej drogę wewnętrzną.

Działka ewidencyjna nr 19 z obrębu 4-06-13 będąca przedmiotem podziału przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej wojewódzkiej ul. Modlińskiej jednak nie posiada urządzonego zjazdu z tej drogi. Zgodnie ze wskazaniem pełnomocnika strony postępowania, dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Zarzeczce dla wydzielanych działek nr 19/1 oraz nr 19/2, zostanie zapewniony poprzez działkę ewidencyjną nr 17/1 z obrębu 4-06-13, będącą własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy - spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie. Dodatkowo dla projektowanej działki nr 19/2 dostęp do drogi publicznej będzie zapewniony poprzez wydzielaną działkę nr 19/1.

W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 99 ugn, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że zbycie wydzielonych działek nastąpi wraz z zapewnieniem tym działkom dostępu do drogi publicznej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta m.st. Warszawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Wówczas z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zarówno odwołanie jak i oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy kierować na adres Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy z siedzibą przy ul. Sandomierskiej 12, 02-567 Warszawa.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2023.2111, ze zm.) niniejsza decyzja nie podlega obowiązkowi wniesienia opłaty skarbowej.



Z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
John
Izba Pracej i Zarobków
Kierownik
I Działu Podziałów Nieruchomości
w Wydziale Podziałów Nieruchomości
w Biurze Geodezji i Katastru

Otrzymują:

1. Skarb Państwa – Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa,
2. Pani Agnieszka Uklańska – pełnomocnik Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie,
3. a/a.

Ostateczną decyzję otrzymują:

1. Biuro Geodezji i Katastru Wydział Aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków,
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa (opłata adiacencka)

Stwierdzam, że z dniem 09.12.2024r.

Decyzja Nr 693/2024 stała się ostateczna

Warszawa, dnia 09.12.2024r.,....

Z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Stawomir Bednarowicz
Naczelnik
Wydziału Podziałów Nieruchomości
w Biurze Geodezji i Katastru

