

**Zarządzenie Nr 293/1350/12**  
**Prezydenta Miasta Koszalina**  
**z dnia 13 listopada 2012 r.**

**w sprawie obciążenia nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej.**

Na podstawie:

- art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36 poz. 743 z późn. zm.)
- art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

Zarządzam co następuje:

§ 1. Wrazić zgodę na obciążenie nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 22 działką ewidencyjną nr 11 o powierzchni 423 m<sup>2</sup> przy ul. Łużyckiej 1, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta KW Nr 26741 stanowiącej zasób nieruchomości Gminy Miasto Koszalin nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 22 działką ewidencyjną nr 12 o powierzchni 1949 m<sup>2</sup> przy ul. Kolejowej 7B, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta KW Nr 29736 w celu zapewnienia nieruchomości uprawnionej dostępu do drogi publicznej i prawidłowego korzystania z nieruchomości uprawnionej.

§ 2. Zobowiązać każdorazowych użytkowników wieczystych/właścicieli nieruchomości władnącej do utrzymania porządku na nieruchomości obciążonej, zabezpieczenia urządzeń potrzebnych do wykonania służebności gruntowych, we własnym zakresie i z własnych środków finansowych, a w szczególności do odśnieżania, posypywania piaskiem, przymowania śniegu i lodu, sprzątnięcia.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzyć Dyrektorowi Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA  
Piotr Jedliński

Uzasadnienie  
do Zarządzenia Nr ...../12  
Prezydenta Miasta Koszalina  
z dnia .....2012 r.

w sprawie obciążenia nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasto Koszalin ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej.

Nieruchomość gruntowa oznaczona ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 22 działką ewidencyjną nr 12, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta KW Nr 29736 położona przy ul. Kolejowej 7B stanowi własność Skarbu Państwa i jest obciążona prawem użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2089 r.

Nieruchomość oznaczona działką ewidencyjną nr 12 nie ma dostępu do drogi.

Decyzją Wojewody z dnia 22.01.1993 r. oddającą nieruchomość w użytkowanie na rzecz przedsiębiorstwa, które z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. nabyło własność budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości, nie ustalono warunków komunikacyjnych (dojazdu) do nieruchomości.

Zgodnie z Uchwałą Nr XV/152/2007 z dnia 25 października 2007 r. Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Sarzyńską, Działkową oraz terenami linii kolejowej relacji Koszalin-Białogard nieruchomość gruntowa oznaczona działką ewidencyjną nr 12 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 4U, MW z przeznaczeniem pod zabudowę usług komercyjnych nieuciążliwych. Obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic Kolejowej i Powstańców Wielkopolskich.

Dojazd do nieruchomości z ulicy Kolejowej 7B „zwyczajowo” odbywa się przez nieruchomość sąsiednią oznaczoną ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 22 działką ewidencyjną nr 11 przy ul. Łużyckiej 1.

Użytkownik wieczysty nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr 12 przy ul. Kolejowej 7B złożył wniosek o prawne wskazanie drogi dojazdu i dojścia do użytkowanej nieruchomości poprzez ustanowienie na nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr 11 przy ul. Łużyckiej 1 służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu.

Nieruchomość oznaczona ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 22 działką ewidencyjną nr 11 przy ul. Łużyckiej 1 stanowi własność Gminy Miasto Koszalin i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielolokalowym.

Działka oznaczona ewidencyjnie nr 11 posiada dostęp do drogi publicznej - ulicy Kolejowej.

Zgodnie z ww. Uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie działka oznaczona ewidencyjnie nr 11 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 5 MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z art. 285 § 1. i § 2. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na

tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części.

Zgodnie z art. 287 Kodeksu cywilnego zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 1 uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami, z tytułu ustanowienia służebności pobiera się wynagrodzenie, za wyjątkiem ustanowienia służebności przypadku, gdy nieruchomość została zbyta przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość oznaczona działką ewidencyjną nr 12 przy ul. Kolejowej 7B oddana została przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste bez odpowiedniego dostępu do drogi zatem z tytułu ustanowienia służebności nie pobiera się wynagrodzenia.

Zgodnie z § 19 ust. 4 uchwały jak wyżej koszty związane z wykonaniem służebności obciążają właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władającej.

Celem ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości oznaczonej działką oznaczoną nr 11 przy ul. Łużyckiej 1 jest ułatwienie korzystania z nieruchomości władającej oznaczonej działką ewidencyjną nr 12 przy ul. Kolejowej 7B.

Teren zajęty pod „drogę dojazdową” prowadzącą do nieruchomości przy ul. Kolejowej 7B stanowi ok. 36% powierzchni działki oznaczonej nr 11 przy ul. Łużyckiej 1.

Zorganizowanie na nieruchomości przy ul. Kolejowej 7B usług w formie myjni samochodowej, warsztatu samochodowego itp. powoduje, że intensywność używania „drogi dojazdowej” przez użytkownika wieczystego działki oznaczonej nr 12 przy ul. Kolejowej 7B oraz licznych usługobiorców firm funkcjonujących na terenie działki oznaczonej nr 12 przy ul. Kolejowej 7B jest duża.

Ponadto na terenie zajętym pod „drogę dojazdową” prowadzącą do nieruchomości przy ul. Kolejowej 7B zorganizowane zostały dwa miejsca postojowe. Ustanowiona służebność gruntowa będzie obejmowała prawo przejazdu i przechodu przez teren działki nr 11 przy ul. Łużyckiej 1, teren działki oznaczonej nr 11 przy ul. Łużyckiej 1 zajęty pod miejsca postojowe nie zostanie obciążony służebnością gruntową.

Prezydent Miasta na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 30 października 2012 r. określił procentowy współczynnik korzystania z przejazdu i przechodu przez działkę oznaczoną ewidencyjnie nr 11 przy ul. Łużyckiej 1, który będzie wynosił: 20% dla działki oznaczonej ewidencyjnie nr 11 przy ul. Łużyckiej 1 oraz 80 % dla działki oznaczonej ewidencyjnie nr 12 przy ul. Kolejowej 7B, a przez działkę nr 12 do działki oznaczonej nr 13 przy ul. Łużyckiej, w związku z tym, że obecnie obie działki to jest nr 12 i nr 13 są we władaniu wnioskodawcy.

Koszty związane z wykonaniem służebności obciążają właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władającej, zatem bieżące naprawy, konserwacja i utrzymanie przejazdu przez działkę oznaczoną nr 11 do działki oznaczonej nr 12 (w szczególności: odśnieżanie, posypywanie piaskiem, przyzmowanie śniegu i lodu, sprzątnięcie) będą w całości obciążały każdego użytkownika wieczystego/właściciela działki władającej oznaczonej ewidencyjnie nr 12 przy ul. Kolejowej 7B.

