

Podziały nieruchomości

Stanowisko GGK dotyczące trybu dokonywania podziału nieruchomości, jeżeli podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi.

Zgodnie z § 6 ust. 4 rozporządzenia RM z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (DzU z 1998 r. nr 25, poz. 130), jeżeli podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi, czynności dotyczące przyjęcia przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi prowadzi się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice nieruchomości. Z powyższego przepisu jednoznacznie wynika, iż nie jest wymagane przyjęcie wszystkich odcinków granic działki podlegającej podziałowi, jeżeli działka podlegająca wydzieleniu ma powierzchnię do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi. W pozostałych przypadkach (działka podlegająca wydzieleniu ma powierzchnię większą niż 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi) do obowiązków geodety, który opracowuje projekt podziału nieruchomości, należy wykonanie czynności przyjęcia przebiegu granic całej nieruchomości podlegającej podziałowi.

Pragnę przy tym wyjaśnić, że przyjęcie granic nieruchomości może nastąpić w wyniku:

- 1) odszukania na gruncie znaków granicznych, które zostały wcześniej osadzone na gruncie i informacje o ich położeniu znalazły się w materiałach powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) wznowienia znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych na zasadach określonych w art. 39 *Pgik*,
- 3) rozgraniczenia nieruchomości, jeżeli zainteresowani złożą w tej sprawie wnioski do właściwego organu,
- 4) ustalenia przebiegu granic w trybie określonym w § 37, § 38 ust. 1, 2 i 4 i § 39 rozporządzenia MRRiB z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU z 2001 r. nr 38, poz. 454), jeżeli brak jest podstaw do przyjęcia granic nieruchomości na zasadach określonych w pkt. 1-2.

Należy mieć również na uwadze, że w przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia RM, przyjęcie odcinka granicy nieruchomości nie może powodować powstania nowego nieuzasadnionego punktu załamania linii granicznej, a zatem musi być poprzedzona ustaleniem i określeniem położenia punktów granicznych, które ten odcinek wyznaczają.

**Z upoważnienia GGK
Wiceprezes GUGiK Ryszard Preuss**

Komunikat GUGiK wydany w związku z utratą z dniem 1 stycznia 2004 r. mocy prawnej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wątpliwości zgłaszanych w sprawie zasad dokonywania podziałów nieruchomości na obszarach, na których brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Podziału nieruchomości niewykorzystywanej na cele rolne lub leśne, położonej na obszarze, dla którego nie jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, można dokonać po wydaniu przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) opinii, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5, ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdzającej, że projektowany podział jest zgodny z **przepisami szczególnymi**, a jeżeli w dniu złożenia wniosku o podział nieruchomości pozostaje w obrocie prawnym wcześniej wydana **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania** tej nieruchomości, również z tą decyzją.

2. Do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, chyba że do-

konanie podziału spowodowałyby konieczność wydzielenia nowych dróg nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych.

3. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne należy uznać nieruchomości wykazane w operacie ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że z dniem 11 lipca 2003 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717), decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być wydawane jedynie w celu:

■ ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,

■ w przypadku zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych,

■ w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Nie jest możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie w celu ustalenia zasad podziału nieruchomości.

4. W wypadku podziału nieruchomości w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, elementem składowym dokumentacji geodezyjnej podziału nieruchomości powinna być opinia wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5, ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast w przypadku podziału nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne lub leśne elementem składowym dokumentacji geodezyjnej podziału nieruchomości powinny być:

■ wypis z operatu ewidencyjnego,

■ oświadczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi, że dla tej nieruchomości brak jest obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przyjmowaną do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego mapę z projektem podziału nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne lub leśne starosta powinien opatrzyć klauzulą o treści: „*Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość objęta podziałem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”.

[Dokument podpisali 23 lutego przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz GUGiK – red.].

R E K L A M A

Hiszpańska firma
BUHODRA INGENIERIA S.A.,
producent oprogramowania ISTRAM,
poszukuje
**przedstawiciela
handlowego
na Polskę**

Wymagania:

- ◆ Wykształcenie: inżynier budowlany i/lub geodeta
- ◆ 5-letnie doświadczenie w pracy
- ◆ Znajomość języka hiszpańskiego
- ◆ Dyspozycyjność (częste wyjazdy służbowe)
- ◆ Miejsce zamieszkania: Warszawa lub okolice
- ◆ Znajomość j. angielskiego mile widziana

CV tylko po hiszpańsku na adres:
monikamichalek@bokar.neostrada.pl
lub faxem: (0 22) 863-39-85
Kontakt: Monika Michalek
tel: (0 22) 863-39-84