



Przypadki z praktyki, cz. 32



przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

Podział nieruchomości a warunki zabudowy

Kiedy istnieje obowiązek opiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości? Kiedy możliwe jest jego opiniowanie w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy? Odpowiedź na te pytania da nam przypadek pewnej nieruchomości położonej na obszarze, dla którego nie uchwalono MPZP.

Prezydent miasta w 2017 r. negatywnie zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 49 i 51, wskazując na jego sprzeczność z przepisami odrębnymi, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało to postanowienie w mocy. SKO wskazało, że zgodnie z art. 93 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2018 r., poz. 121; dalej: *ugn*) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a gdy nieruchomość jest położona na obszarze, dla którego brak jest MPZP, jeśli spełnia warunki, o których mowa w art. 94 ust. 1 *ugn*, tj. braku sprzeczności z przepisami odrębnymi albo zgodności z zapisami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Choć w rozpatrywanym przypadku nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie uchwalono MPZP, to decyzją z 2011 r. ustalone zostały warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: •remontie i zmianie sposobu użytkowania bu-

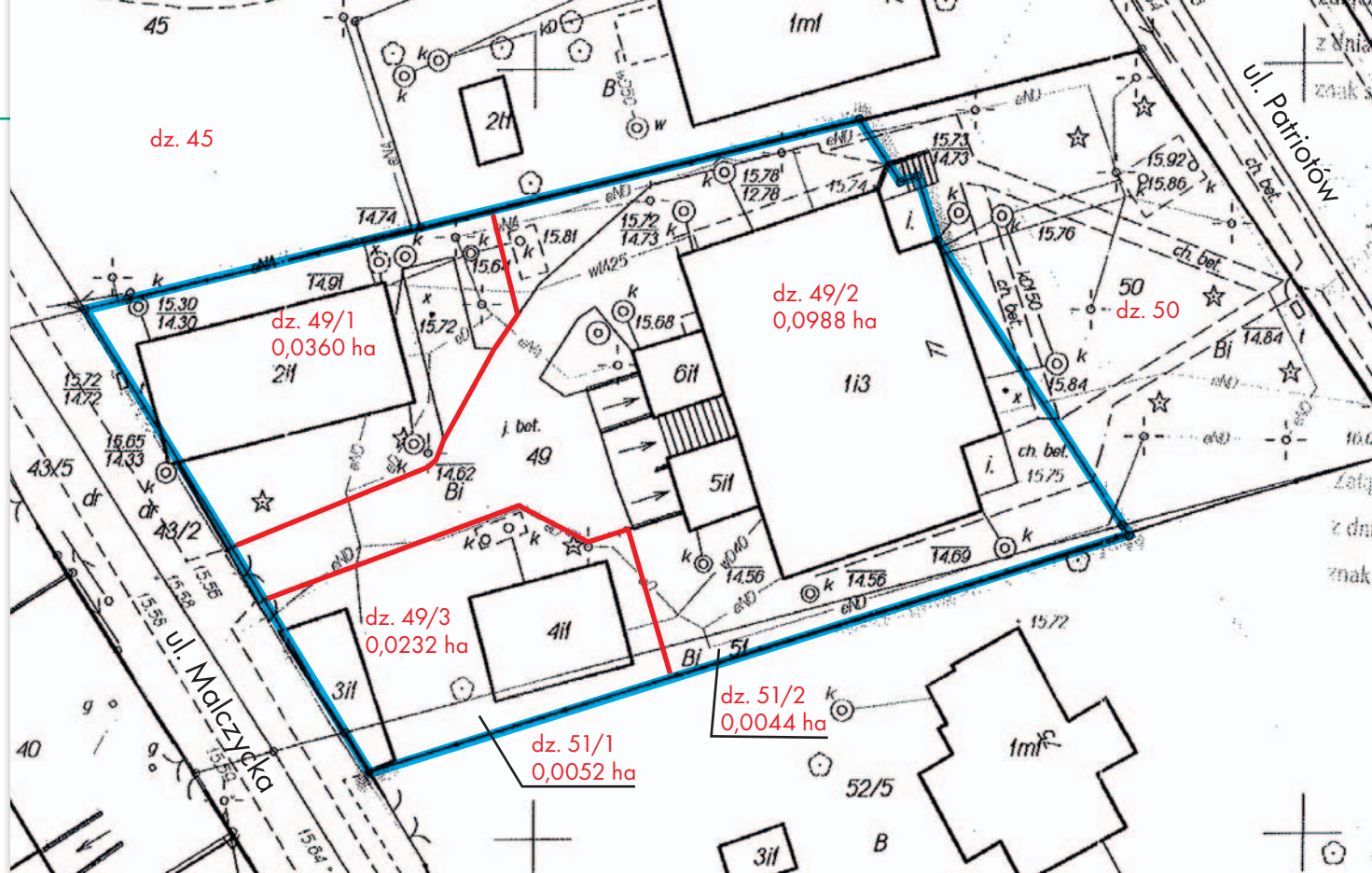
dynku o charakterze użytkowym na budynek restauracji na części działki nr 49; •budowie parkingu na części działki nr 45.

Decyzja nie obejmuje całej nieruchomości opisanej we wniosku o podział, w związku z czym organ dokonał oceny możliwości wydzielenia projektowanych działek przez pryzmat zgodności tylko w zakresie części nieruchomości nią objętej oraz braku sprzeczności z przepisami odrębnymi. Wskazał, że termin ten obejmuje akty prawodawcze powszechnie obowiązujące normujące gospodarowanie terenami, czyli w szczególności obejmujące przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości.

Spójrzmy na mapę, która stanowi załącznik graficzny do postanowienia opiniującego (mapa 1). Działki nr 49 i 51 stanowią jedną nieruchomość w znaczeniu cywilistycznym i są objęte jedną księgą wieczystą. Projektowany podział tej nieruchomości przewiduje utworzenie działki nr 49/1 zabudowanej budynkiem restauracji, działki nr 49/2 zabudowanej budynkiem głównym oraz działek nr 49/3 i nr 51/1 zabudowanych

poszczególnymi częściami dwóch jednokondygnacyjnych budynków oraz niezabudowanej działki nr 51/2. Z kolei decyzja o warunkach zabudowy obejmuje teren oznaczony na załączniku do niej (mapa 2) literami ABCDEFGHA, przy czym ok. 430 m² tego terenu znajduje się w granicach dzielonej działki nr 49.

SKO podało, że projektowany podział nie jest zgodny z ustaleniami tej decyzji w zakresie obszaru obejmującego inwestycję. Zwrócił też uwagę na pozabawienie posadowionego na projektowanej działce nr 49/1 budynku restauracji bezpośredniego dostępu do ul. Malczyckiej, gdyż decyzja z 2011 r. określiła warunki zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na restaurację z bezpośrednim dostępem do tej ulicy z uwzględnieniem istniejącego wjazdu stanowiącego według projektu wjazd na działkę nr 49/2. Wskazano na inne granice w decyzji o warunkach zabudowy i inne granice projektowane do wydzielenia, istniejący wjazd na teren nieruchomości na projektowanej działce nr 49/2 i na znajdujący się na niej podziemny zbiornik na nieczystości ciekłe obsługujący budynek restauracji. SKO podało, że konfiguracja



Mapa 1. Wstępny projekt podziału dla nieruchomości oznaczonej jako działki nr 49 i 51

cja przestrzenna projektowanych do wydzielenia działek powinna stwarzać warunki do użytkowania usytuowanych w ich granicach obiektów budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* (DzU z 2017 r., poz. 1332), w szczególności w przypadku planu budynku zabytkowego (na działce nr 49/2; fot. na s. 24).

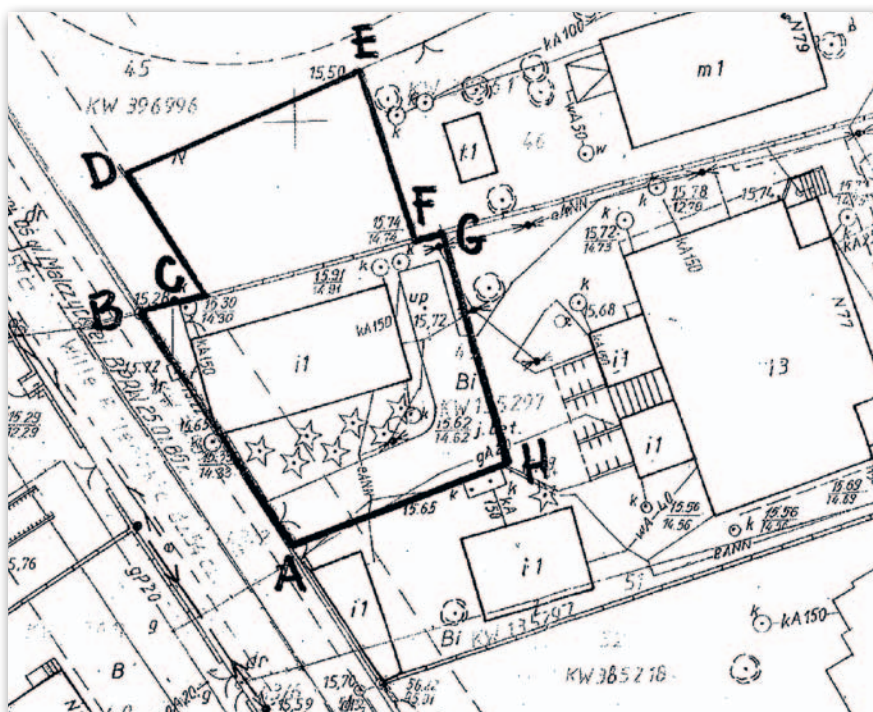
Zgodnie z tym przepisem obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 (tj. między innymi spełnieniem wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego oraz warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, zwłaszcza poruszające się na wózkach inwalidzkich).

W nawiązaniu do tego podano, iż projektowana granica podziałowa pomiędzy działkami o numerach: 49/3 i 49/2 oraz 51/1 i 51/2 przebiega w odległości 2 m od wschodniej ściany budynku, na której znajdują się otwory okienne, a następnie dochodzi do muru oporowego wydzielającego pochylnię, stanowiącą wjazd do garażu. Zarzucono, iż spowoduje to znaczące ograniczenie dostępu do południowej oraz wschodniej części budynku głównego, w której usytuowane jest jedno z wejść. W wyniku podziału dostęp do tej części budynku odbywałby się poprzez pochylnię wjazdową do garażu zagłębioną do ok. 0,4 m poniżej poziomu gruntu. Taka sytuacja spowodowałaby nadmierne pogorszenie: bezpieczeństwa pożarowego, moż-

liwości i bezpieczeństwa użytkowania, a także możliwości obsługi technicznej budynku głównego usytuowanego we wschodniej części nieruchomości.

W konsekwencji przyjęto, że projektowany podział powodujący istotne ograniczenie dostępu do budynku jest sprzeczny z art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, w szczególności w związku z przepisami tej ustawy wyrażonymi

liwości i bezpieczeństwa użytkowania, a także możliwości obsługi technicznej budynku głównego usytuowanego we wschodniej części nieruchomości.



Mapa 2. Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy dla terenu oznaczonego ABCDEFGHA



Fot. Magdalena Durzyńska

w art. 5 ust. 1 pkt 3 odnośnie do możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego budynku oraz w art. 5 ust. 1 pkt 4 w zakresie dostępu do budynku dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Kolegium wskazało dalej, że w przypadku braku MPZP, a także braku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ocena dopuszczalności dokonania podziału nieruchomości przeprowadzana jest na podstawie kryterium braku sprzeczności planowanego podziału z przepisami odrębnymi. Podało, że zakres pojęcia „przepisy odrębne” należy wyznaczyć, mając na względzie skutki prawne decyzji o podziale nieruchomości. Według SKO przedmiotem oceny winna być dopuszczalność wydzielenia dla istniejących budynków działek, które muszą spełniać normatywne kryteria określone w art. 4 pkt 3a *ugn*. Zdaniem Kolegium ustawowe kryterium prawidłowości i racjonalności korzystania z istniejących już na gruncie budynków należy odnieść do przepisów prawa, w ramach których dokonuje się oceny, czy parametry określonej działki gruntu są wystarczające do zabudowania jej danym obiektem. Tu wskazało na parametry wynikające z rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2015 r., poz. 1422 ze zm.; dalej jako rozporządzenie).

Kolegium uznało, że projektowany podział jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, tj. § 16 i § 62 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Według § 16 rozporządzenia do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od wejść i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3, utwar-

dzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać. Natomiast zgodnie z § 62 ust. 2 rozporządzenia w wejściach do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych mogą być zastosowane drzwi obrotowe lub wahadłowe, pod warunkiem usytuowania przy nich drzwi rozwieranych lub rozsuwanych, przystosowanych do ruchu osób niepełnosprawnych, oraz spełnienia wymagań § 240. Wskazując na powyższe, Kolegium podało, że projektowany podział nieruchomości jest sprzeczny z § 16 rozporządzenia, bowiem nie zapewnia dostępu do wejść do budynku znajdujących się od ul. Patriotów. Okoliczność, że wnioskodawca (właściciel działek 49 i 51) dzierżawi działkę nr 50, poprzez którą zapewniony jest dostęp do budynku od tej ulicy, według Kolegium pozostaje bez wpływu na negatywną ocenę tak zaproponowanego podziału działki nr 49.

Zdaniem organu projektowany podział jest też sprzeczny z § 12 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym, jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budynków od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;

- 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

SKO skonstatowało zatem, że z chwilą, gdy wyznaczona linia podziału stanie się granicą nieruchomości (w wyniku zbycia wydzielonej działki na odrębną własność), powstanie taka sy-

tuacja, która przy wznoszeniu budynku jest prawnie zakazana. Kolegium wyjaśniło także, że jeśli chodzi o zapewnienie dostępu do drogi publicznej według kryteriów określonych w art. 93 ust. 3 *ugn*, to samo w sobie nie podlega ono ocenie na etapie wstępnego projektu podziału. Dopiero na podstawie mapy podziałowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego podlega ocenie w ramach decyzji o zatwierdzeniu lub odmowie podziału.

Wnioskodawca w skardze skierowanej do WSA zarzucił SKO naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 94 ust. 1 pkt. 1 *ugn* przez nieuprawnione przyjęcie, że projektowany podział działki jest sprzeczny z przepisami odrębnymi;

- § 2 ust. 1 rozporządzenia poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie, skutkujące nieuprawnionym przyjęciem, że organ jest uprawniony do badania zgodności projektu podziału nieruchomości z przepisami tego rozporządzenia, mimo że podczas tego podziału nie ma miejsca „sytuowanie” obiektów budowlanych;

- § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia poprzez jego błędną wykładnię, która doprowadziła do nieuprawnionego przyjęcia, że przepis ma zastosowanie do budynków wykonanych przed dniem jego wejścia w życie i z tych względów podział działki nie jest możliwy z uwagi na brak zachowania odległości;

- § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 2 rozporządzenia poprzez ich błędną wykładnię, która skutkowałą nieuprawnionym przyjęciem, że mogą one mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdy z treści przepisów wynika, że mają one zastosowanie jedynie do „sytuowania” nowych budynków, nie dotyczą zaś budynków istniejących;

- § 16, § 62 ust. 2 w zw. z § 14 ust. 1 i ust. 3 rozporządzenia przez ich zastosowanie;

- art. 93 ust. 3b *ugn* w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, przez niewyjaśnienie stanu faktycznego i brak rozstrzygnięcia przebiegu linii (płaszczyzn) podziału budynku.

W uzasadnieniu skarżący rozwinął te zarzuty, podnosząc m.in., że nie ma podstaw do analizowania przez organy przepisów *Prawa budowlanego*, w szczególności tych, na które się powołują, tj. art. 5 ustawy, ani przepisów rozporządzenia oraz traktowania ich jako norm warunkujących dopusz-

czalność przeprowadzenia podziału geodezyjnego nieruchomości. Przywołał treść § 1 rozporządzenia określającego jego zakres przedmiotowy w ten sposób, iż ustala ono warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej, a ponadto zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, spełniające jednocześnie wymagania, o których mowa w art. 5 i 6 ustawy *Prawo budowlane*.

Zarzucał, że przedmiot regulacji rozporządzenia ministra infrastruktury jest odmienny od przedmiotu postępowania. Według niego decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia ma ustalenie, czy projekt podziału nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, tj. związanymi np. z ochroną przyrody, terenami zamkniętymi, ochroną zabytków czy przepisami określającymi strefy ochronne lub cele publiczne.

Dalej skarżący zarzucał, że rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. zostało wydane na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, a jego przepisy – zgodnie z § 2 ust. 1 – stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli ziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, a nie przy podziale nieruchomości. Ponownie podkreślił także, że budynek objęty wnioskiem o podział został wzniesiony w przeszłości, jego projekt budowlany oraz usytuowanie na działce podlegały ocenie w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, a jego obecny stan techniczny podlega kontroli ze strony organów nadzoru budowlanego. Skarżący zarzucał również, że według § 330 tej regulacji, przepisy rozporządzenia stosuje się wprost tylko w zakresie stanów faktycznych zaistniałych od dnia wejścia w życie jego przepisów. Skutek wsteczny tych przepisów może powstać jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w wyraźnie wskazanych przypadkach, tj. dla oceny użytkowania budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające zdrowiu ludzi.

Moim zdaniem

Podział nieruchomości winien być zgodny z prawem miejscowym w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 93 ust. 1 *ugn*), przy tym każda nowo powstała działka gruntu winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej

(art. 93 ust. 3 *ugn*). W razie braku MPZP zastosowanie ma art. 94 *ugn*. Według tego przepisu, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia MPZP, 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.

W omawianej sprawie SKO przyjęło, że zaproponowany we wstępnym projekcie podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 49 i 51 (objętych jedną księgą wieczystą) pozostaje w sprzeczności z przepisami odrębnymi (m.in. w postaci § 12 rozporządzenia). Są to przepisy wykonawcze do ustawy z 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, której naruszenie również stwierdzono, wskazując na art. 5 ust. 2.

W orzecznictwie nie ma jednolitego poglądu co do tego, czy przywołane w postanowieniu opiniującym przepisy rozporządzenia stanowią przepisy odrębne w rozumieniu art. 94 ust. 1 *ugn* [por. np. wyrok NSA z 14 listopada 2011 r. sygn. akt II OSK 1333/05 (ONSA i WSA z 2007 r. nr 4, poz. 99); wyrok WSA z 13 marca 2008 r., III SA/Po 817/07 (LEX nr 491980); wyrok WSA we Wrocławiu z 12 czerwca 2008 r., II SA/Wr 111/08 (LEX nr 518822) oraz wyroki WSA w Krakowie z 24 lutego 2010 r., II SA/Kr 1802/09 (LEX nr 633401) oraz z 23 lipca 2010 r., II SA/Kr 630/10 (LEX nr 794632)]. Co do zasady przychyliam

Przepisy ustawy *Prawo budowlane*, jako że wyznaczają warunki sytuowania nowych budynków, nie mają zastosowania do nieruchomości już zabudowanych.

się do przeważającego stanowiska, według którego przepisy wykonawcze do ustawy *Prawo budowlane*, jako że wyznaczają warunki sytuowania nowych budynków, nie mają zastosowania do nieruchomości już zabudowanych. Samo rozporządzenie wskazuje zresztą w § 2 ust. 1 (na co słusznie zwrócono uwagę w skardze), iż stosuje się je przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych.

Nie można w szczególności przyjąć, że nieruchomość zabudowana budynkiem usytuowanym w odległości mniejszej niż 4 m od linii granicznej nie podlega podziałowi, jako że pozostaje w sprzeczności z przepisami rozporządzenia. Czym innym jest zresztą istniejąca możliwość usytuowania nowej linii podziału zgodnie z wyznaczonymi w rozporządzeniu warunkami, a czym innym – obiektywny brak takich możliwości z uwagi na granicę nieruchomości (a nie działki ewidencyjnej) przebiegającą w odległości mniejszej niż ściana istniejącego już budynku bądź też np. z uwagi na istniejący obok kolejny budynek.

W stanie faktycznym tej sprawy organ przyjął, że linia podziału przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy budynku usytuowanego na planowanej działce 49/3 jest mniejsza niż 4 m od jego ściany i jednocześnie uznał, iż wydzielenie działki 49/2 w takim kształcie będzie zagrażało bezpieczeństwu i właściwemu korzystaniu z budynku na niej posadowionego. Organ nie uwzględnił jednak, że łączna odległość pomiędzy istniejącymi już na tych planowanych działkach budynkami (jak wynika z załącznika mapowego) nie przekracza 8 m. Zatem wydzielenie działki budowlanej w rozumieniu art. 4 pkt. 3a *ugn* – tj. zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce przy

zachowaniu parametrów określonych w § 12 rozporządzenia – w tym przypadku nie byłoby w ogóle możliwe. Jakkolwiek można posiłkować się ww. regulacją (choć tylko poglądowo), to jednak *de lege lata* nie ma ona zastosowania do nieruchomości już zabudowanych.

Mamy tu do czynienia z nieruchomością zabudowaną trzema budynkami o różnym sposobie użytkowania. Opiniując wstępny projekt podziału pod kątem niesprzeczności z przepisami odrębnymi w postaci przepisów ustawy *Prawo budowlane* i rozporządzenia wykonawczego do niej, organ



pominał, że ustawodawca w art. 95 *ugn* określił przypadki, w których warunkowana art. 93 ust. 1 i 2 *ugn* zgodność wstępnego projektu podziału z przepisami MPZP nie jest wymagana. Brak MPZP nie oznacza przy tym, że w warunkach hipotez zawartych w przepisach art. 95 *ugn* zastosowanie znajdzie opiniowanie wstępnego projektu podziału w porównaniu z przepisami odrębnymi czy decyzją o warunkach zabudowy. Kwestii tej organ w ogóle nie badał, zwłaszcza w kontekście art. 95 pkt 7 *ugn*. Stanowi on, że wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego może nastąpić niezależnie od ustaleń MPZP, a w przypadku braku MPZP niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Budynek położony na działce o planowanym numerze 49/2 jest budynkiem mieszkalnym (mieszkalno-biurowym, albowiem znajdujące się tam lokale częściowo stanowią przedmiot najmu). Poza tym mimo iż w decyzji o warunkach zabudowy dojazd do restauracji przewidziany został w miejscu planowanego wjazdu na działkę nr 49/2, to w rzeczywistości wejście do restauracji zostało usytuowane po północnej stronie planowanej działki nr 49/1, podobnie zresztą jak przydzielony jej parking.

art. 94 ust. 1 *ugn*. Aktualne brzmienie tego przepisu, analizowane w szczególności w ramach wykładni historycznej, daje podstawę do twierdzenia, iż ustawodawca odstąpił od obowiązku opiniowania podziału na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, gdy wstępny projekt podziału nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi (art. 94 ust. 1 pkt 1 *ugn* w zw. z połączonym alternatywą rozłączną, tj. „albo”, art. 94 ust. 1 pkt 2 *ugn*). Innymi słowy, w sytuacji, gdy nie ma MPZP, podział nieruchomości mógłby być determinowany decyzją o warunkach zabudowy tylko wtedy, gdyby był sprzeczny z przepisami odrębnymi, co w praktyce właściwie nie występuje.

W poprzednim brzmieniu art. 94 ust. 1 *ugn* ustawodawca nakazywał, by w razie braku MPZP – jeżeli gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do jego sporządzania – zasady podziału nieruchomości były ustalane w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis ten został jednak wyeliminowany z obrotu ponad dekadę temu. Zmiana mająca miejsce w 2004 r. przewidywała z kolei, że w przypadku braku MPZP podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi, a jeżeli przed dniem złożenia wniosku o podział była

stąpił od opiniowania wstępnego projektu podziału w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, choć bieżąca redakcja art. 94 ust. 1 *ugn* jest dość kontrowersyjna i niejednoznaczna (art. 1 pkt 33 ustawy z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw; DzU z 2007 r. nr 173, poz.1218).

Nie ma jednak wątpliwości, że obecnie opiniowanie wstępnego projektu podziału na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może mieć miejsce tylko wówczas, gdy projekt ten jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. Podział jest bowiem dopuszczalny albo gdy nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo gdy jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepisów szczególnych, z którymi zaproponowany podział byłby sprzeczny, organ nie wskazał. Te, które wskazał, okazały się chybione.

Nade wszystko należało jednak ustalić, czy w stanie faktycznym sprawy istnieje obowiązek opiniowania przedmiotowego wstępnego projektu podziału, tj. czy nie zachodzi którykolwiek z przypadków określonych w art. 95 *ugn* (określa on, w jakich sytuacjach może nastąpić podział nieruchomości niezależnie od ustaleń MPZP, a w przypadku braku planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu). Zgodnie bowiem z art. 93 ust. 4 *ugn* opiniowanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zgodności proponowanego podziału nieruchomości nie dotyczy podziałów, o których mowa w art. 95 *ugn*.

W dalszej kolejności (o ile by się okazało, że budynek na planowanej działce nr 49/2 nie jest budynkiem mieszkalnym) organ winien zaopiniować ww. wstępny projekt, powołując się na przepisy szczególne, przy czym z pominięciem – jako niemających zastosowania – przepisów określających zasady budowy nowych budynków.

Przedmiotem analizy organu winny być także kwestie wymogu dostępności do drogi publicznej dla każdej z projektowanych do wydzielenia działek gruntu w kontekście regulacji z art. 93 ust. 3 *ugn*. Tu organ ma możliwość wymuszenia (o ile zajdzie taka potrzeba) zapewnienia w przyszłości stosownego dojazdu do ww. działek poprzez ustanowienie służebności drogowych na planowanej działce nr 49/2 (art. 99 *ugn*).

Magdalena Durzyńska

sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),
doktor nauk prawnych, pracowała
w Departamencie Katastru GUGiK

Obecnie opiniowanie wstępnego projektu podziału na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może mieć miejsce tylko wówczas, gdy projekt ten jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. Podział jest bowiem dopuszczalny albo gdy nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo gdy jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponieważ wydana decyzja o warunkach zabudowy precyzuje warunki zagospodarowania tylko dla części działki objętej wnioskiem o podział (działka nr 49), a przy tym obejmuje także sąsiednią nieruchomość (działka nr 50), organ odstąpił od jej analizy, choć zwrócił uwagę na zawarte w tej decyzji wymogi co do konieczności zagwarantowania dostępu do drogi publicznej. Zasadność odstąpienia od analizy decyzji o warunkach zabudowy wynika nie tylko z tego, że nie obejmuje ona całej działki nr 49, ale przede wszystkim z treści

wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązująca w dniu złożenia wniosku, jeżeli jest on zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji.

Przepis w tym brzmieniu, nakazujący oparcie decyzji podziałowej na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej przed złożeniem wniosku o zatwierdzenie projektu podziału został jednak wyeliminowany na rzecz aktualnej jego wersji z dniem 22 października 2007 r. Oznacza to, iż ustawodawca świadomie od-