

Wstępny projekt podziału nieruchomości

OPINIOWANIE

Czy obowiązek opiniowania zgodności wstępnego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy zarówno podziału dokonywanego na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny, jak i podziału dokonywanego z urzędu? Wątpliwości związanych z wstępnym podziałem nieruchomości jest znacznie więcej.

MAGDALENA DURZYŃSKA

Tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości reguluje w art. 92-100 ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.), zwana dalej *ugn*, oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (DzU nr 268, poz. 2663), zwane dalej rozporządzeniem.

Administracyjne postępowanie podziałowe składa się z dwóch etapów:

1. opiniowania wstępnego projektu podziału przez organ gminy,
2. zatwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta projektu podziału sporządzonego przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego, czyli „geodetę uprawnionego”.

Opinię o zgodności wstępnego projektu podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo decyzją o warunkach zabudowy, a w przypadku ich braku z przepisami odrębnymi, wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie do właściwego Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie skarga do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 97 ust. 1a *ugn* do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć „wstępny projekt podziału” (pkt 4) oraz „mapę z projektem podziału” (pkt 8). Wstępny projekt podziału nieruchomości opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – na kopii mapy katastralnej uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu (§ 3 ust. 1 rozporządzenia). Wstępny projekt jest tylko propozycją dokonania podziału nieruchomości i może być sporządzony nawet odręcznie przez samą stronę na kopii ma-

py zasadniczej. Zwykle jednak sporządza go na zlecenie strony geodeta posiadający uprawnienia zawodowe, o których mowa w art. 42 i nast. (zakres określony w art. 43 ust. 2) ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

Jak stanowi § 3 ust. 2 rozporządzenia, wstępny projekt podziału powinien zawierać w szczególności:

- granice nieruchomości podlegającej podziałowi;
- oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku – według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi;
- naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu;
- przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielienia działek gruntu;
- przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielienia działek gruntu do drogi publicznej.

 dnośnie do wstępnego projektu podziału orzecznictwo administracyjne jest stosunkowo liberalne. W jednym z wyroków wyrażo-

no np. pogląd, że podlegający opiniowaniu projekt podziału ma jedynie charakter „wstępny”, po którym następuje dopiero podział definitywny, a więc wymagania stawiane „projektowi wstępnemu” nie mogą być traktowane jako elementy „konieczne”. Na uzasadnienie tej tezy wskazano, że zgodnie z brzmieniem § 3 ust. 2 rozporządzenia, wstępny projekt podziału nieruchomości powinien zawierać „w szczególności”, co oznacza, iż następujące po tym wyliczenie ma charakter przykładowy, a nie wyczerpujący („konieczny”). Po pozytywnym zaopiniowaniu projektu sporządza się dokumentację wymaganą w tym postępowaniu. Zdaniem WSA dopiero mapa z projektem podziału winna spełniać wszystkie wymogi formalnoprawne niezbędne do dokonania podziału nieruchomości [por. uzasadnienie wyroku WSA w Białymstoku z 24 stycznia 2008 r. w sprawie II SA/Bk 716/07, Lex nr 351307].

Abstrahując od oceny zasadności takiego stanowiska, trzeba wskazać, że istotne znaczenie dla oceny wniosku mają niewątpliwie kolorowe naniesienia na kopii mapy obejmującej wstępny projekt podziału. Ich brak powoduje wadę, która niesie nie tylko negatywne skutki procesowe dla tego dokumentu jako dowodu w sprawie, lecz również stawia pod znakiem zapytania dokonaną przez organ merytoryczną ocenę zgodności podziału z ustaleniami planu miejscowego. Nieoznaczenie w kolorze granic i powierzchni projektowanych działek uniemożliwia bowiem precyzyjne określenie linii rozgraniczających nowo wydzielanych nieruchomości na mapie zasadniczej [por. wyrok WSA z 28 września 2006 r. w sprawie I SA/Wa 606/06, Lex nr 256595].

Wstępny projekt jest tylko propozycją dokonania podziału nieruchomości i może być sporządzony nawet odręcznie przez samą stronę na kopii mapy zasadniczej. Zwykle jednak sporządza go na zlecenie strony geodeta posiadający uprawnienia.

Dotychczas wielokrotnie wyrażano pogląd, iż obowiązek opiniowania zgodności wstępnego podziału nieruchomości z ustaleniami mpzp dotyczy zarówno podziału dokonywanego na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny (art. 97 ust. 1 i 2 *ugn*), jak i podziału dokonywanego z urzędu [por. wyrok SN z 7 marca 2002 r. w sprawie III RN 50/01, OSNP 2002, nr 20, poz. 476, OSNP-wkl. 2002/14/8, M. Prawn. 2002/16/726]. Żaden z przepisów *ugn* nie wyłącza bowiem wydania opinii w sprawie dotyczącej podziału nieruchomości prowadzonego z urzędu [por. wyrok NSA z 27 września 2000 r. w sprawie I SA 1292/00, Lex nr 77631]. W orzecznictwie podnoszono, że jeżeli wszczęcie postępowania podziałowego na obszarze, dla którego obowiązuje mpzp, następuje z urzędu (np. w celu wydzielenia gruntów pod drogi publiczne), to możliwość zaskarżenia postanowienia opiniującego warunkuje status prawny planowanej drogi wyznaczony przepisami gminnymi, zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości

W uzasadnieniu wyroku w sprawie I OSK 4031/07 NSA stwierdził, że „po-stanowienie, o którym mowa w art. 93 ust. 4 i 5 *ugn*, ma charakter procesowy. Nie rozstrzyga ono o istocie sprawy, lecz dotyczy kwestii wyłaniającej się w toku postępowania o podział nieruchomości. Niemniej jednak tryb dokonywania przez organ gminy podziału nieruchomości z urzędu (...) jest trybem uproszczonym w porównaniu z postępowaniem wszczętym na wniosek osoby uprawnionej. Jeżeli postępowanie takie jest wszczęte co do nieruchomości, dla której mpzp określa szczegółowe zasady podziału, to postępowanie przebiega analogicznie do postępowania wszczętego na wniosek osoby uprawnionej (...), ale ma tu miejsce jeden istotny wyjątek. Mianowicie w razie dokonywania podziału nieruchomości z urzędu, do opracowania projektu podziału nie jest wymagana opinia, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5 *ugn*”. Zdaniem NSA oznacza to, że „organ dokonujący z urzędu podziału nieruchomości nie wydaje postanowie-

miotów prywatnych. Postępowanie dotyczące podziału nieruchomości związanego z realizacją celów publicznych, mimo że może zostać wszczęte z urzędu, winno bez ograniczeń gwarantować czynny udział podmiotom, które – mając w sprawie interes prawny – są stronami tego postępowania.

Niewątpliwie w każdej sprawie o zatwierdzenie podziału nieruchomości stronami postępowania są osoby mające tytuł prawny do nieruchomości podlegającej podziałowi. W moim przekonaniu podmioty te mają pełne prawo zapoznać się z uzasadnieniem podjętej z urzędu inicjatywy podziału ich nieruchomości i ewentualnie w odpowiedniej formie procesowej (czyli w formie zażalenia na postanowienie opiniujące projekt podziału) kwestionować jego zasadność i zasięg. Jest to, jak się wydaje, analogiczna sytuacja, jak w przypadku podmiotów, na które w wyniku podziału z mocy prawa przechodzą działki wydzielone pod drogi publiczne (art. 98 ust. 1 *ugn*). Podmioty te (gmina, powiat, województwo, Skarb Państwa) posiadają przymiot strony postępowania podziałowego i już na etapie opiniowania wstępnego projektu podziału mają (winny mieć) prawo kwestionowania ustaleń organu orzekającego w sprawie odnośnie do charakteru drogi publicznej określonej w planie miejscowym [por. wyrok WSA z 6 marca 2008 r. w sprawie II SA/Kr 60/07, Lex nr 510798 oraz wyrok NSA z 9 lutego 2009 r. w sprawie I OSK 345/08, Lex nr 529522].

Postępowanie dotyczące podziału nieruchomości związanego z realizacją celów publicznych, mimo że może zostać wszczęte z urzędu, winno bez ograniczeń gwarantować czynny udział podmiotom, które – mając interes prawny – są stronami postępowania.

jego zagospodarowania [por. wyrok WSA z 10 września 2008 r. w sprawie III SA/Po 253/08, Lex nr 516734].

Jednak NSA przyjął [wyrok z 31 marca 2008 r. w sprawie I OSK 4031/07, Lex nr 453979], że organ dokonujący z urzędu podziału nieruchomości nie wydaje postanowienia opiniującego zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego. W uzasadnieniu wskazano m.in., iż taki pogląd został już wcześniej zaprezentowany w wyroku NSA z 22 września 1998 r., sygn. akt I SA 547/98 [OSP 1999, nr 5/105 z glosą częściowo aprobowaną: M. Wolanina OSP 1999, nr 5], w którym podniesiono, że w przypadku złożenia wniosku o podział nieruchomości przed tym samym organem element „opiniowania” jest wyłącznie elementem postępowania w sprawie o podział nieruchomości i nie zachodzi potrzeba wydawania postanowienia w trybie art. 93 ust. 4 i 5.

nia opiniującego zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego”. Ponieważ zarówno zatwierdzenia podziału, jak i opiniowania dokonuje „ten sam organ, to wystarczająca jest jego ocena, że wymagana zgodność występuje, a potem zlecenie geodecie opracowania projektu podziału, który następnie powinien zostać zatwierdzony przez organ decyzją, o ile będzie spełniał wymagania określone w rozporządzeniu”.

Jak więc widać, orzecznictwo sądownicze w omawianym zakresie nie jest konsekwentne. Osobiście skłaniam się ku regule gwarantującej stronom czynny udział w postępowaniu, czyli ku zasadzie obligatoryjnego opiniowania wstępnego projektu podziału w sprawie wszczynanej, co prawda, z urzędu, ale jednak w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność pod-

Rozważając kwestię zasadności wydawania opinii w sprawie o podział nieruchomości, tj. w sprawie, w której zarówno wydanie postanowienia wyrażającego opinię, jak i wydanie decyzji w sprawie podziału należy do kompetencji tego samego organu, NSA stwierdził, że „przyjęcie takiego rozwiązania można wytłumaczyć tym, że opinia odnosi się do proponowanego podziału nieruchomości, który nie musi spełniać warunków wymaganych dla dokumentów geodezyjnych. Dopiero gdy występuje zgodność proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, racjonalne jest poniesienie kosztów sporządzenia projektu podziału w formie odpowiednich dokumentów geodezyjnych” [por. uzasadnienie uchwały składu 5 sędziów z 1 marca 1999 r. w sprawie OPK 1/99, ONSA 1999/3/84; por. uzasadnienie wyroku WSA w Białymstoku z 24 stycznia 2008 r. j.w.]. A to oznacza, że dopiero po pozytywnym zaopiniowaniu wstępnego

projektu podziału geodeta przystępuje do sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, czyli „mapy z projektem podziału”, która jest podstawą decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału.

Wydanie opinii w formie postanowienia przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział jest więc obligatoryjne z wyjątkiem przypadków wymienionych w art. 95 *ugn* (art. 93 ust. 4 zd. 1 *ugn*) i ewentualnie w 97 ust. 3 pkt. 2 *ugn*. W tym ostatnim przykładzie, czyli w razie wszczęcia z urzędu podziału nieruchomości stanowiącej własność gminy, brak opinii o zgodności wstępnego projektu podziału z planem miejscowym nie narusza praw osób trzecich, a gmina sama – jako właściciel nieruchomości – ocenia zasadność wszczęcia postępowania z urzędu.

Opinia o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami mpzp powinna wyraźnie wskazywać, czy projektowany podział jest z tym planem zgodny. Oznacza to, że wydając opinię, należy wziąć pod uwagę zarówno część graficzną, jak i opisową tego planu, wskazać stronom, jakie jest przeznaczenie terenu tych działek, o podział których wnoszą, i na jakiej części opisowej planu opinia została oparta. Opinia taka może być w całości albo pozytywna, albo negatywna, gdyż w przeciwnym razie konkretny projekt podziału nie nadawałby się do zatwierdzenia [por. wyrok WSA z 23 listopada 2005 r. w sprawie I SA/Wa 1918/04, Lex nr 2133637]. Badając zgodność projektu podziału z mpzp, a więc dokonując wykładni planu będącego aktem prawa miejscowego, organ administracji powinien korzystać z wszystkich reguł wykładni, tak jak przy wykładni innego rodzaju prawa. Trzeba tu zastrzec, że na etapie opiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości nie można wymagać od właściciela gruntu szczegółowego zaprojektowania zagospodarowania poszczególnych działek [por. uzasadnienie wyroku WSA z 16 grudnia 2005 r. w sprawie I SA/Wa 323/05, Lex nr 189781 oraz uzasadnienie wyroku NSA z 23 września 1998 r. w sprawie SA/Rz 899/98, OSP 199, nr 5, poz. 106].

Ustawodawca w art. 93 ust. 2 wskazał, iż zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Oznacza to, że przy zatwierdzeniu i opiniowaniu projektu podziału (art. 93 ust. 4) or-

gan musi przede wszystkim uwzględnić przeznaczenie terenu określone w mpzp i z tego punktu widzenia ocenić, czy projekt realizuje to przeznaczenie, a także, czy służy temu przeznaczeniu [por. wyrok NSA z 7 stycznia 2002 r. w sprawie I SA 1400/00, Lex nr 81990]. Przy czym wykreślone na mpzp linie podziału mogą stanowić jedynie ewentualny (informacyjny) przebieg granic działek, a nie obowiązujący każdego właściciela podział. Jeżeli w mpzp przez podlegającą podziałowi nieruchomość nie przebiegają linie podziału nieruchomości, nie można wyprowadzić wniosku, iż podział takiej nieruchomości jest niedopuszczalny. W świetle art. 93 ust. 2 *ugn* przy rozpatrywaniu sprawy podziału nieruchomości organ ocenia zgodność podziału z mpzp pod kątem przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania gruntu, nie jest natomiast związany liniami podziału (lub ich brakiem) w mpzp [por. wyrok WSA z 26 sierpnia 2008 r. w sprawie II SA/Bd 219/08, Lex nr 515693]. Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego ma charakter związany. Oznacza to, że organ opiniujący nie ma swobody w ocenie przesłanek, od których zależy stwierdzenie zgodności podziału z planem. Nie mamy tu zatem do czynienia z uznaniem administracyjnym [por. wyrok WSA z 31 marca 2008 r. w sprawie I SA/Wa 1617/07, Lex nr 491354].

Postanowienie podejmowane w trybie art. 93 ust. 4 *ugn* jest częścią (etapem) postępowania o zatwierdzenie podziału nieruchomości, a zatem przepisy zawarte w art. 93 ust. 4 i 5 *ugn* należy traktować jako normę szczególną, odrębną od art. 106 kpa. Postanowienie opiniujące dotyczy jednej z kwestii wynikającej w toku postępowania o zatwierdzenie podziału nieruchomości, ale nie kończy postępowania w sprawie o zatwierdzenie podziału [por. uzasadnienie wyroku NSA z 6 grudnia 2000 r. w sprawie I SA 1292/00, Lex nr 77631]. Stąd przyjmuje się, że są to dwa etapy jednego postępowania, tj. opiniowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości, a następnie zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości. Takie też stanowisko zajął NSA, stanowiąc w uchwale z 1 marca 1999 r., że postanowienie wyrażające opinię, o której mowa w art. 93 ust. 4 *ugn*, jest wydawane w toku postępowania administracyjnego w sprawie o podział nieruchomości.



SOUTH GPS

S82T

PROMOCJA
CENA JUŻ OD
23 800

GPS+ Glonass L1/L2
Galileo i Compass
10 godzin pracy
Carlson SurvCE
Radio-modem
220 kanałów
GSM




CARLSON SURVCE

ASG

GEOPRYZMAT
www.geopryzmat.com
ul. Wesola 6 05-090 Raszyn tel. 022 720 28 44

Do wydania tego postanowienia przepisu art. 106 kpa nie stosuje się. Przepis ten odnosi się wyłącznie do sytuacji, gdy wydanie decyzji jest uzależnione od zajęcia stanowiska przez inny organ (organ współdziałający) niż organ właściwy do wydania decyzji (organ załatwiający sprawę). Skoro zaś opinię, o której mowa w art. 93 ust. 4 i 5 *ugn*, wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta i ten sam organ jest właściwy do wydania decyzji w sprawie o podział nieruchomości, to nie może być stosowany przepis art. 106 kpa [por. uchwałę NSA z 1 marca 1999 r. – ONSA 1999, nr 3, poz. 84 z glosą aprobowaną W. Czerwińskiego, Sam. Teryt. 1999, nr 7-8, poz. 150]. Pogląd ten jest zgodny z wykładnią zawartą także w wyroku NSA z 23 września 1998 r. w sprawie I SA/Rz 899/98 [OPS 1999, nr 5, poz. 106], wskazującą, że opiniowanie zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego jest częścią postępowania podziałowego.

Opinia o wstępnym projekcie podziału nieruchomości powinna być uwzględniona w postępowaniu podziałowym. To oznacza, że organ zatwierdzający podział nieruchomości co do zasady jest związany swoim postanowieniem opiniującym podział [por. wyrok NSA z 11 kwietnia 2008 r. w sprawie I OSK 355/07, Lex nr 467091]. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że postanowienie opiniujące przestaje być aktualne jedynie w razie zmiany planu lub jego uchylecia. Teza ta uzasadniana jest tym, że postanowienie

staje wiązać organ orzekający o podziale nieruchomości. Stąd w orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że w dacie podejmowania rozstrzygnięcia w sprawie zatwierdzenia projektu organ administracji winien orzekać już na podstawie nowego mpzp.

A zatem jedynie skuteczne zakwestionowanie legalności mpzp w postępowaniu, którego przedmiotem będzie ten plan, w terminie poprzedzającym wydanie rozstrzygnięcia o podziale nieruchomości będzie miało wpływ na treść tego rozstrzygnięcia. [por. wyrok WSA z 31 marca 2008 r. w sprawie I SA/Wa 1617/07, Lex nr 491354, wyrok WSA z 26 czerwca 2008 r. w sprawie II SA/Bk 295/08, Lex nr 519021]. Również w ocenie M. Wolanina omawiane postanowienie opiniujące przestaje obowiązywać (wyłączając szczególne tryby weryfikacji ostatecznych rozstrzygnięć administracyjnych, przewidziane w kpa) w przypadku zmiany lub uchwalenia nowego planu miejscowego, a także utraty ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie której wydano opinię [por. np. M. Wolanin, Glosa do wyroków NSA: z 22 września 1998 r., I SA 547/98 oraz z 23 września 1998 r., SA/Rz 899/98, OSP 1999, Nr 6/166].

Wyżej przywołane poglądy – wskazujące na skutek utraty mocy wiążącej postanowienia opiniującego wraz ze zmianą mpzp czy uchwaleniem nowego – nie wydają się zasadne. Tak jak nie ma żadnego przepisu nakazującego przeprowadzenie ponownej procedury podziału nierucho-

do organów państwa (art. 8 kpa) i zasada praworządności (legalizmu, art. 6 i 7 kpa) powiązana z zasadą trwałości aktów administracyjnych.

Nowelizacja kpa w 1980 r. wprowadziła nową kategorię postanowień, tj. postanowień dotyczących istoty sprawy, choć wydawanych w toku postępowania w miejsce tzw. decyzji incydentalnych. Niewątpliwie zaskarżalne w toku instancji i do sądu administracyjnego postanowienie wydawane na podstawie art. 93 ust. 5 *ugn* jest tego rodzaju postanowieniem. Nie sposób więc przyjąć zarówno wcześniej przywołanego poglądu NSA, że postanowienie opiniujące ma wyłącznie procesowy charakter, jak również, że postanowienie to przestaje wiązać strony czy organy administracji bez wyraźnej podstawy prawnej bądź wzruszenia w jednym z przewidzianych przepisami kpa trybów nadzwyczajnych.

Trzeba też wskazać, że ustawodawca wyraźnie określił, w jakich przypadkach i w jakim terminie należy wstrzymać procedurę podziału nieruchomości. Jeżeli gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a wniosek o podział został złożony po upływie sześciu miesięcy od tej daty lub po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, to postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia mpzp, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli natomiast w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości (czyli w okresie owych sześciu miesięcy) plan miejscowy nie zostanie uchwalony, opinię wydaje się na podstawie obowiązujących przepisów lub decyzji o warunkach zabudowy, gdy taka została wydana (art. 94 ust. 1 i 2 *ugn*).

Ta zasada, jak się wydaje, obowiązuje także w przypadku uchwały o przystąpieniu do zmiany mpzp. Ustawodawca jednoznacznie określił, przez jaki okres podmiot domagający się zatwierdzenia podziału nieruchomości może „oczekiwać” na skuteczne uchwalenie planu, a przez to mieć wstrzymaną procedurę podziałową. Po upływie owego sześciomiesięcznego terminu przewidzianego w *ugn* postępowanie winno być kontynuowane przez organ administracji niezależnie od uchwalenia w międzyczasie nowego czy też zmiany obowiązującego mpzp. Tu trzeba przyjąć, że ustawodawca, zakreślając ustawowo dopuszczalny okres sześciomiesięcznego

Procedura opiniowania wstępnego projektu podziału z mpzp może być dziś uznana za marginalną. Częściej zastosowanie będzie miała procedura opiniowania na podstawie przepisów odrębnych czy decyzji o warunkach zabudowy.

opiniujące podział nieruchomości podejmowane jest na podstawie ustaleń mpzp, a wobec tego byt prawny opinii jest ściśle związany z mocą obowiązującą tego planu. Przyjmuje się więc, że jedynie w przypadku zmiany planu lub jego uchylecia postanowienie opiniujące wydane na jego podstawie przestaje być aktualne, a co za tym idzie – prze-

mości na skutek zmiany planu miejscowego po wydaniu decyzji zatwierdzającej podział – tak też nie ma przepisu szczególnego, który wyłączałby (w toku jednego postępowania) wiązanie organu administracji wydanym wcześniej postanowieniem opiniującym. Jak się wydaje, podstawowe znaczenie w tym zakresie ma zasada zaufania obywatela

zawieszenia postępowania, ostatecznie określił termin, do którego uchwalenie nowego planu miejscowego może mieć wpływ na wynik wszczętego uprzednio postępowania.

Stąd, moim zdaniem, po owych sześciu miesiącach od zawieszenia postępowania uchwalenie mpzp – nawet jeszcze w trakcie trwania procedury podziałowej – nie wywiera już negatywnych skutków dla tego postępowania. Przeciwnie stanowisko winno wynikać wprost z przepisów ustawy. Konsekwentnie więc nie podzielam poglądu, że postanowienie opiniujące traci moc z chwilą zmiany planu miejscowego w trakcie postępowania podziałowego. W przypadku braku wyraźnego przepisu prawa określającego taki skutek, należy przyjąć, że organ jest nim związany i na podstawie opinii w nim wyrażonej winien wydać decyzję zatwierdzającą podział.

Co innego w przypadku, gdy po wydanym postanowieniu opiniującym procedura podziałowa w danej sprawie nie jest kontynuowana, tzn. gdy strona nie składa w odpowiednim czasie mapy z projektem podziału. Wówczas – w zależności od okoliczności sprawy – należy oceniać, czy po ogłoszeniu obowiązywania nowego planu mamy do czynienia z nowym wnioskiem o podział podlegającym ponownej opinii stosownie do przepisów *ugn*, czy też z kontynuacją zainicjowanego wcześniej postępowania.

Procedura opiniowania wstępnego projektu podziału z mpzp na dziś może być uznana za marginalną. Plany miejscowe utraciły moc z dniem 31 grudnia 2003 r. Obecnie 10-15% powierzchni kraju pokryte jest mpzp. A zatem częściej zastosowanie będzie miała procedura opiniowania wstępnego projektu podziału na podstawie przepisów odrębnych czy decyzji o warunkach zabudowy wydawanych na podstawie art. 59 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [DzU nr 80, poz. 717 ze zm.]. Przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 94 ust. 1 pkt. 1 *ugn* są regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisy sanitarne, przepisy z zakresu prawa geologicznego i górniczego itp. Chodzi tu w szczególności o przepisy, przy uwzględnieniu których w warunkach danego terenu można dokonać oceny zgodności planowanej inwestycji i podziału nieruchomości przygoto-

wanego z tego punktu widzenia (gdy chodzi np. o tereny zalewowe, osuwiska, strefy ochronne, parki narodowe, tereny przy cmentarzach itp.). A więc zwłaszcza o przepisy ograniczające możliwość podejmowania pewnych działań (tj. określonego zagospodarowania nieruchomości) w związku z położeniem terenu będącego przedmiotem opinii.

Do przepisów odrębnych w omawianym zakresie nie zalicza się np. ustawy *Prawo budowlane* i przepisów wykonawczych do niej, gdyż reguluje ona osobne kwestie związane bezpośrednio z planowaną inwestycją budowlaną, a w tym zakresie wydawane są osobne decyzje o pozwoleniu na budowę. Opiniując wstępny projekt podziału, organ administracji nie powinien zatem oceniać, czy wnioskodawca zdoła uzyskać pozwolenie na budowę określonej inwestycji, i takimi ustaleniami determinować pozytywnej bądź negatywnej oceny projektu, gdyż nie ma ku temu uprawnień. Opinia powinna wskazywać, czy projektowany podział nieruchomości z przeznaczeniem pod określoną ogólnie inwestycję jest dopuszczalny na danym terenie ze względu na jego położenie i uwarunkowania.

Jeżeli nieruchomość objęta projektem podziału położona jest częściowo w granicach obowiązywania planu miejscowego, a częściowo poza jego granicami, to okoliczność ta obliuguje organy do zbadania przesłanek dopuszczalności podziału nieruchomości zarówno na podstawie art. 93 *ugn*, jak i art. 94 tej ustawy [por. wyrok WSA z 6 stycznia 2010 r. w sprawie II SA/Bd 930/09, Lex nr 554096].

O zgodności wstępnego projektu podziału z planem miejscowym nie orzeka się w przypadku podziału nieruchomości rolnej lub leśnej. Przepisy dotyczące trybu postępowania (a więc i opiniowania wstępnego projektu podziału) nie mają tu zastosowania. Przeznaczenie terenu wpływa wprost na sposób i tryb dokonywania podziału, a w konsekwencji rozstrzyga o dopuszczalności zatwierdzenia projektu podziału w drodze decyzji administracyjnej [Por. W. Wiczorek, *Podział nieruchomości przeznaczonych pod budowę autostrad płatnych*, Rejent, 2002 nr 1, poz. 74.].

MAGDALENA DURZYŃSKA

Wkrótce na rynku ukaże się książka Magdaleny Durzyńskiej zatytułowana „Podział nieruchomości”

REKLAMA

PENTAX®
wylacznym dystrybutor w Polsce

Seria W800

Seria R400VN

AP 200

SYSTEMOWO
GEODEZJA

GEOPRYZMAT
www.geopryzmat.com
ul. Wesola 6 05-090 Raszyn tel. 022 720 28