

Zgodność podziału z planem miejscowym

Prawo a praktyka

Jerzy Szyszko

Właściciel nieruchomości przedstawił burmistrzowi do zaopiniowania wstępny projekt podziału nieruchomości. Planowane do wydzielenia działki miały szerokości i powierzchni zgodnie z planem miejscowym (MPZP) oraz przylegały do drogi gruntowej oznaczonej w planie miejscowym jako KDPJ z planowanym poszerzeniem tej drogi na końcu dzielonej działki. Burmistrz zawiadomił właściciela o wszczęciu postępowania administracyjnego i wyznaczył termin przeprowadzenia dowodu z oględzin. W trakcie oględzin pracownicy burmistrza stwierdzili, że między drogą asfaltową a drogą gruntową jest rów przydrożny uniemożliwiający wjazd na drogę KDPJ, a sama droga KDPJ nie spełnia wymogów stawianych przez ustawę o drogach publicznych i faktycznie wygląda jak nieużytek. W konsekwencji tych czynności burmistrz wydał postanowienie o „negatywnym zaopiniowaniu projektu podziału”. W uzasadnieniu przytoczył wszystkie okoliczności stwierdzone w trakcie oględzin, a ponadto powołał się na art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami o konieczności zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Stwierdził, że podział nie będzie mógł być dokonany z powodu braku dostępu do drogi publicznej, a we wstępnym projekcie podziału nie przewidziano służebności drogowej.

Właściciel złożył zażalenie na to postanowienie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W zażaleniu podkreślił, że wstępny projekt podziału jest zgodny z MPZP, a burmistrz niepotrzebnie dokonuje oględzin, powodując nieuzasadnioną zwłokę w załatwieniu sprawy. SKO utrzymało w mocy postanowienie burmistrza, stwierdzając, że – co prawda – planowany podział jest zgodny z miejscowym planem, ale nie może być dokonany, ponieważ nowym działkom nie zapewniono dostępu do drogi publicznej. Właściciel wystąpił więc ze skargą do WSA.

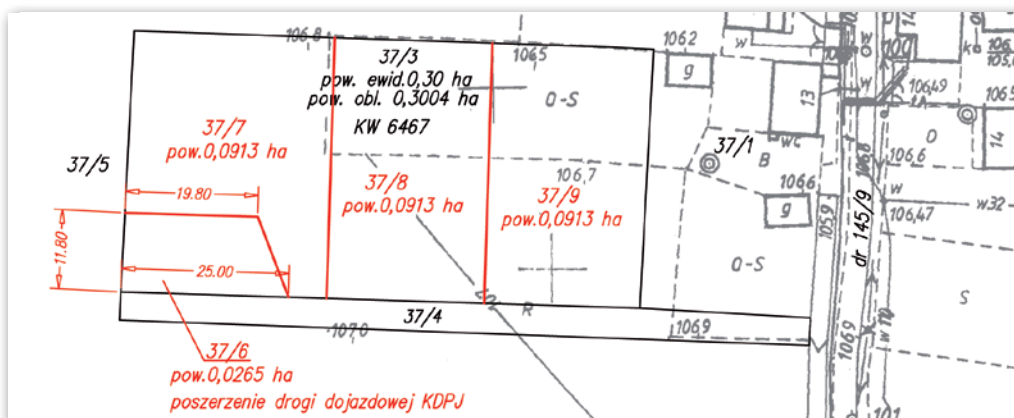
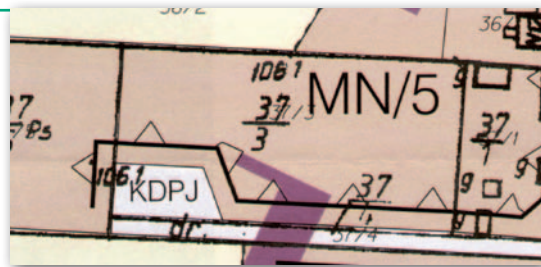
Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok (II SA/WR 381/11 z 6 września 2011 r.), w którym uchylił postanowienie burmistrza i SKO, stwierdzając, że organy orzekające w sprawie niewłaściwie oceniły konsekwencje

prawne dokonanych ustaleń, naruszając tym zasadę praworządności w sposób mający wpływ na wynik sprawy. W ocenie WSA czynności organów zostały podjęte w sposób naruszający prawo. Sąd stwierdził, że określony w art. 93 uogn cel opinii determinuje zakres postępowania, jakie przeprowadza organ opiniujący. Organ ten nie może wykroczyć poza zakres postępowania i na tym etapie oceniać innych przesłanek warunkujących możliwość dokonania podziału niż ustalenia wynikające z MPZP.

Sąd stwierdził, że wstępny projekt podziału spełnia warunki planu miejscowego, a organ opiniujący powinien był stwierdzić w postanowieniu zgodność projektu z planem. Sąd uznał ponadto, że organ opiniujący nie może wypowiadać

SKO stwierdziło w uzasadnieniu m.in., że przepis art. 153 ustawy *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* zawiera zasadę, zgodnie z którą ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia. Przez ocenę prawną rozumie się powszechnie wyjaśnienie istotnej treści przepisów prawnych i sposobu ich stosowania w rozpoznawanej sprawie.

Organ administracji publicznej narusza prawo, jeżeli nie stosuje się do zaleceń WSA i do oceny prawnej dokonanej przez sąd. W tej sprawie



się w sprawie dostępu do drogi publicznej, jeżeli z planu miejscowego wynika, że taki dostęp jest zapewniony. Po uprawomocnieniu się wyroku sądu właściciel wystąpił do burmistrza o wydanie postanowienia stwierdzającego zgodność z MPZP.

Burmistrz ponownie zawiadomił właściciela o wszczęciu postępowania administracyjnego i wyznaczył termin przeprowadzenia dowodu z oględzin. Po ponownym przeprowadzeniu tych samych czynności co poprzednio burmistrz wydał ponownie postanowienie o „negatywnym zaopiniowaniu projektu podziału” z takim samym uzasadnieniem. Właściciel powtórnie złożył zażalenie na postanowienie do SKO, które orzekło:

1. Uchylić w całości postanowienie burmistrza,
2. Stwierdzić zgodność proponowanego podziału nieruchomości z planem miejscowym.

nie występował osobiście burmistrz, lecz osoba przez niego upoważniona. Jak widać, są pracownicy urzędów publicznych, którzy nie znają przepisów i naruszają je, wykazując się przy tym beźmyślnością. Stosują zasadę: nieważne, co to za przepis, wystarczy, że pasuje do uzasadnienia, a sąd administracyjny może sobie wydawać wyroki, jakie chce. Ten sam urząd czeka na kolejny wyrok WSA, gdyż „upoważniona przez burmistrza” osoba żąda ustalenia służebności drogowej na działce wydzielonej zgodnie z planem na poszerzenie drogi publicznej, grożąc telefonicznie odmową wydania decyzji o podziale!

Opisywana sprawa trwała od 3 grudnia 2010 r. do 12 września 2012 r., a dotyczyła przecież tylko wstępnego projektu podziału. Kto zwróci właścicielowi straty, jakie poniósł, nie mogąc zrealizować swoich planów? ■