

Jak interpretować ustalenia planu miejscowego na potrzeby podziału nieruchomości?

Dzielimy z planem

W czerwcowym wydaniu *GEODETY* przedstawione zostały problemy związane z zaopiniowaniem wstępnego projektu podziału nieruchomości spełniającego warunki planu miejscowego. Tym razem przybliżamy zagadnienia prawne dotyczące zgodności podziału z planem miejscowym. Należy przy tym pamiętać, że nie jest to jedyne kryterium dopuszczalności podziału geodezyjnego.

Małgorzata Matalewska

Podziału nieruchomości zgodnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dokonuje się na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) zwanej dalej *ugn*. Podstawą dokonania podziału nieruchomości jest decyzja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta zatwierdzająca podział, który został zrealizowany w związku z wnioskiem złożonym przez osobę, mającą interes prawny w dokonaniu podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 *ugn* podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94. Według zaś art. 93 ust. 2 zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Z zestawienia przepisów art. 93 i 94 *ugn* wynika, że dokonanie podziału nieruchomości wymaga uprzedniego stwierdzenia, czy dla terenu, na którym jest położona dana nieruchomość, został sporządzony plan miejscowy, a jeśli nie, to kolejnego ustalenia – czy istnieje obowiązek sporządzenia planu. Potwierdził to Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 12 czerwca 2008 r.; II SA/Wr 111/2008 (LexPolonica nr 1980153).

• Część tekstowa a graficzna MPZP

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który składa się z części tekstowej i graficznej, jest aktem normatywnym. Jego zapisy stanowią źródło prawa w danej gminie. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 11 maja

2006 r. II SA/Lu 320/2006 (LexPolonica nr 2211605) „Część graficzna planu miejscowego nie może samodzielnie stanowić podstawy do wywodzenia z niej samodzielnich ustaleń niekorespondujących z częścią tekstową. W przekonaniu Sądu, zważywszy na wskazane funkcje rysunku, uznać należy, iż to część tekstowa (opisowa) ma podstawowe znaczenie. Ona stanowić powinna podstawę oceny zgodności wstępnego projektu podziału przedmiotowej nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego w rozumieniu wynikającym z przepisu art. 93 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.). Rysunek zaś, jako wyjaśnienie i uzupełnienie części tekstowej, stanowić może jedynie posiłkowe, dopełniające, nigdy zaś samodzielne i rozstrzygające kryterium teź oceny”.

• Zgodność z ustaleniami MPZP

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DzU z 2012 r., poz. 647 ze zm.) wskazuje, jakie ustalenia obowiązkowo musi zawierać MPZP, oraz określa te, które mogą zostać w nim zawarte w zależności od potrzeb. Rozstrzygnięcia planów miejscowych dotyczą w szczególności takich zagadnień, jak:

- przeznaczenie danego obszaru na określony cel,
- wskazanie sposobu zagospodarowania terenu, w tym możliwości jego zabudowy,
- wskazanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Co oznacza stwierdzenie, że podział nieruchomości jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego? Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 11 marca 2011 r. I SA/Wa 1720/2010 (LexPolonica nr 2537196):

„Przy opiniowaniu projektu podziału (art. 93 ust. 4 *ugn*) wójt zobowiązany był przede wszystkim uwzględnić przeznaczenie terenu określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i z tego punktu widzenia ocenić, czy projekt podziału opisanej nieruchomości realizował to przeznaczenie, a także czy służył temu przeznaczeniu”.

Podobnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z 4 listopada 2009 r. II SA/Go 701/2009 (LexPolonica nr 2224584): „Przy zatwierdzeniu projektu podziału organ musi przede wszystkim uwzględnić przeznaczenie terenu, określone w planie miejscowym, i z tego punktu widzenia ocenić, czy projekt realizuje to przeznaczenie, a także czy »służy« temu przeznaczeniu. Dodatkowym kryterium dopuszczalności zatwierdzenia podziału, z punktu widzenia jego zgodności z planem, jest określona wprost przez ustawodawcę konieczność badania możliwości przyszłego zagospodarowania nowo utworzonych działek, właśnie zgodnie z celem i przeznaczeniem nieruchomości w planie miejscowym. Zatem organ w ramach dokonywanej oceny zgodności podziału z ustaleniami planu musi udzielić odpowiedzi na pytanie, czy proponowany przez wnioskodawcę projekt podziału służy realizacji celu i przeznaczenia określonego w planie, a więc czy projekt podziału stwarza hipotetyczną możliwość realizacji celu i przeznaczenia terenu, określonego w planie miejscowym, po zatwierdzeniu podziału nieruchomości”.

Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy zarówno postępowań o podziałe dokonywanych na wnioski osoby, która ma w tym interes prawny, jak i podziału dokonywanego z urzędu.

• Dostęp do drogi

Na uwagę zasługuje również wyrok Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1996 r. III ARN 28/96, zgodnie z którym „Przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. DzU z 1991 r. nr 30, poz. 127 ze zm.) nie uzależnia podziału nieruchomości od wydzielenia

działek pod budowę ulic, lecz jedynie od zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie zaś kwestii zakresu stosowania przepisów art. 10 ust. 1, 2, 3 i 5 ustawy, Sąd Najwyższy jest zdania, że przepisy art. 10 ust. 1, 2 i 3 określają przesłanki dopuszczalności podziału nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej zatwierdzającej projekt podziału, natomiast przepis art. 10 ust. 5 określa jedynie skutki prawne ostatecznej, względnie prawomocnej decyzji o podziale nieruchomości, w której to nieruchomości zostały wydzielone działki przeznaczone pod budowę ulic. Trafnie wskazuje wnoszący rewizję nadzwyczajną, że przepis art. 10 ust. 1 nie uzależnia podziału nieruchomości od wydzielenia działek pod ulice, lecz jedynie od zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie odmiennego poglądu byłoby równoznaczne z uznaniem niedopuszczalności podziału nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej w każdym przypadku, w którym z nieruchomości nie wydzielono działek pod budowę ulic, co jest sprzeczne z brzmieniem i celem powołanego przepisu. Należy zatem przyjąć, że przesłanką dokonania podziału nieruchomości w trybie administracyjnym jest zgodność zamierzonego podziału z planem zagospodarowania przestrzennego”.

Tak więc, jeżeli wnioskodawca nie wnosi o wydzielenie układu komunikacyjnego, to nie musi być on wydzielony. Ważne, aby wówczas był spełniony wymóg minimalnej wielkości działki przeznaczonych pod zabudowę.

Na co więc należy zwrócić uwagę przy podziale nieruchomości dokonywanym zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego? W pierwszej kolejności trzeba sprawdzić, jak MPZP rozwiązał kwestię dostępu do drogi publicznej – czy tylko w sposób bezpośredni, czy może też pośredni.

Przykład 1. W MPZP możemy spotkać się z zapisem: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla nowo wydzielonych działek obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi;

2) dopuszcza się realizację wyłącznie jednego zjazdu z terenów dróg na jedną działkę;

3) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi”.

Taki zapis powoduje, że wydzielenie działki gruntu, dla której dostęp do dro-

gi publicznej byłby zagwarantowany w sposób pośredni, np. przez drogę służebną, będzie niezgodne z MPZP. Wobec czego organ podziałowy odmówi z pewnością takiego podziału.

Przykład 2. Doskonałym rozwiązaniem dla właścicieli nieruchomości wydają się zapisy, zgodnie z którymi:

1) W ramach planu miejscowego ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, lub ustanowioną służebność gruntową dla wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę.

2) Ustala się obowiązek dokonywania wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe i prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady:

1. o nie więcej niż 10°;

2. w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

Temat dostępu do drogi publicznej szczegółowo został omówiony w styczniowym wydaniu GEODETY.

• Definicje linii zabudowy

Bardzo istotne są również zawarte w MPZP definicje linii zabudowy (obowiązującej i nieprzekraczalnej).

Przykład 3. I tak np. poprzez:

• **nieprzekraczalną linię zabudowy** należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować budynki;

• **obowiązującą linię zabudowy** należy rozumieć linię, na której muszą się znajdować lica ścian budynków przeznaczenia podstawowego na odcinku nie mniejszym niż 60% długości elewacji. Należy pamiętać, iż plany miejscowe różnie definiują linie zabudowy.

Oczywiście linie zabudowy znajdują swoje odzwierciedlenie w postaci graficznej MPZP. Po zapoznaniu się z definicją linii zabudowy i przyporządkowanym oznaczeniu graficznym na planie będziemy mogli sprecyzować dokładnie obszar, w którym będzie możliwa lokalizacja zabudowy.

Przykład 4. Co w sytuacji, gdy MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, np. 1MN, ustala lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w rzeczywistości dla naszej działki MPZP nie określił linii zabudowy? Dodajmy, że nowo wydzielona działka ma powierzchnię ok. 700 m², leży w terenie objętym w MPZP symbolem MN i powstała w wyniku podziału nieruchomości w trybie np. art. 95 ust. 7 ugn – tj. nie-

zależnie od ustaleń planu miejscowego (jako pozostała część niezabudowana).

Czy organ dokonujący podziału nieruchomości przy wskazanych wyżej zapisach może potwierdzić możliwość zabudowy takiej działki gruntu? Otóż nie. Interpretacja zapisów MPZP należy wyłącznie do organu udzielającego pozwolenia na budowę.

• Minimalna powierzchnia wydzielanej działki

Inny ważny zapis w MPZP, który wpływa na kształtowanie się nowych działek i w pewnym stopniu może ograniczać możliwości podziału, dotyczy wymogu zachowania minimalnej powierzchni dla każdej wydzielanej działki.

Przykład 5. MPZP może wprowadzić zapis: „Minimalna powierzchnia działki budowlanej, z wyłączeniem działek istniejących i zmniejszonych na skutek poszerzenia pasa drogowego, wynosi:

a) dla zabudowy wolno stojącej – 700,0 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 500,0 m²,

c) dla zabudowy szeregowej i grupowej, atrialnej – 300,0 m².

Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami dzielenia nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie wydzielenia mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz wydzielenia pod drogi wewnętrzne i parkingi”. Bywa, że plany miejscowe wprowadzają też ograniczenia co do wielkości powiększenia działek sąsiednich. I tak np. MPZP dopuszcza zwiększanie wielkości powierzchni działek budowlanych określonych w dalszej treści uchwały dla poszczególnych terenów o obszar do 30% powierzchni początkowej kosztem obszaru sąsiedniego pod warunkiem, że część przyłączona zachowa przeznaczenie wynikające z zapisu planu. Oznacza to, że przy zapisie „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 700 m²” możemy zwiększyć powierzchnię działki, do której będzie przyłączona wydzielona działka gruntu, tylko do 30% (do 30% z 700 m²), tj. w tym przypadku do 210 m².

Czasami plany miejscowe zawierają odstępstwa, np. dopuszczenie zmniejszenia wielkości powierzchni działek budowlanych określonych w treści uchwały dla poszczególnych terenów jedynie w sytuacji, gdy w wyniku podziału danej działki budowlanej do osiągnięcia minimalnej powierzchni brakuje nie więcej niż 10%.

Przykład 6. Duże możliwości dają zapisy MPZP, które wprowadzają zasady parcelacji:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500 m²,

- minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu – 6 m.

Często w załączniku graficznym planu pojawiają się linie związane z podziałem nieruchomości. Powoduje to pytania właścicieli nieruchomości, czy linie podziału lub ich brak w planie miejscowym wiąże właściciela nieruchomości przy ocenie zgodności podziału z MPZP. Odpowiedź brzmi: nie. „W świetle bowiem art. 93 ust. 2 ugn przy rozpatrywaniu spraw dotyczących podziału nieruchomości organ ocenia zgodność podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod kątem przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania gruntu, nie jest zaś związany liniami podziału w planie zagospodarowania przestrzennego” – napisano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 26 sierpnia 2008 r., sygn. akt II SA/Bd 219/08.

• Granice MPZP

Co w sytuacji, gdy nieruchomość objęta projektem podziału położona jest częściowo w granicach obowiązywania miejscowego planu, a częściowo poza jego granicami? Odpowiedź można znaleźć w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 6 stycznia 2010 r. II SA/Bd 930/2009 (LexPolonica nr 2232752) „Zgodnie z art. 93 ust. 4 ugn zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego (z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95 tej ustawy), opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta; w przypadku zaś podziału nieruchomości położonej na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, opinia dotyczy spełnienia warunków, o których mowa w art. 94 ust. 1 ugn”.

Sąd wskazał, że „W przedmiotowej sprawie występuje dość szczególna sytuacja, polegająca na tym, że nieruchomość objęta projektem podziału położona jest częściowo w granicach obowiązywania planu miejscowego, a częściowo poza jego granicami. Okoliczność ta obowiązała organy do zbadania przesłanek dopuszczalności podziału nieruchomości zarówno w oparciu o przepis art. 93 ugn, jak i art. 94 tej ustawy.

Przepis art. 93 ugn stanowi, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, a w razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94. Z kolei z art. 94 ugn wynika, że w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest po-

łożona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli: nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z treścią wskazanych przepisów, jak też biorąc pod uwagę fakt, że brak jest uregulowań prawnych, które odnoszą się do możliwości podziału nieruchomości, która częściowo jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a częściowo nie jest nim objęta, należało uznać, że organy winny były dokonać oceny możliwości proponowanego podziału nieruchomości, z jednej strony, na podstawie art. 93 ugn, co do tej części nieruchomości, która jest objęta miejscowym planem zagospodarowania terenu, z drugiej zaś strony, na podstawie art. 94 ugn, co do tej części nieruchomości, która nie jest objęta tym planem”.

• Definicje działki budowlanej

Należy również odróżnić definicję działki budowlanej wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od definicji działki budowlanej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami z uwagi na to, iż nie są one tożsame.

W tym pierwszym przypadku poprzez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Natomiast zgodnie z art. 4 ugn poprzez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometrycz-

ne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Pierwsza definicja dotyczy działki niezabudowanej, natomiast definicja zawarta w ugn odnosi się wyłącznie do zabudowanej działki gruntu.

• Najpierw z dwóch działek jedna...

Jednak podział geodezyjny nieruchomości nie zawsze jest możliwy, chociażby z uwagi na wprowadzone wymogi minimalnej wielkości działki. Dlatego warto wspomnieć o połączeniu działek. Z tego rozwiązania korzysta wielu właścicieli nieruchomości. W takim przypadku w pierwszej kolejności działki gruntu wchodzące w skład jednej nieruchomości muszą być połączone w jedną działkę ewidencyjną, aby następnie można było dokonać podziału geodezyjnego nieruchomości.

Warunek: Z wnioskiem do odpowiedniego organu o ich połączenie może wy-

REKLAMA

WSI-E
WYŻSZA SZKOŁA
INŻYNIERJNO-EKONOMICZNA
z siedzibą w Rzeszowie

zaprasza na studia w roku akademickim 2013/2014

- **GEODEZJA I KARTOGRAFIA**
- studia inżynierskie i magisterskie uzupełniające
- **GOSPODARKA PRZESTRZENNA**
- studia inżynierskie

Zainwestuj W SIEBIE

Przedłużony termin rekrutacji do
30 września 2013 r.

35-232 Rzeszów, ul. Miłocińska 40
tel./fax 17 866 04 30, e-mail: info@wsie.edu.pl

www.wsie.edu.pl

stąpić właściciel nieruchomości, w skład której wchodzi kilka działek ewidencyjnych stanowiących całość gospodarczą i graniczących z sobą.

Przykład 7. Właściciel nieruchomości niezabudowanej nr X posiada dwie działki gruntu – działkę nr 1 o powierzchni 1200 m² i działkę nr 2 o powierzchni 950 m² (łącznie 2150 m²). Działki sąsiadują ze sobą, mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej i przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Plan miejscowy zawiera wymóg minimalnej powierzchni działki po podziale 700 m², co nie pozwala dokonać podziału geodezyjnego nieruchomości w taki sposób, aby działkę gruntu o powierzchni 1200 m² podzielić na dwie nowe działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

Natomiast w takiej sytuacji istnieje możliwość przeprowadzenia postępowania polegającego na połączeniu dwóch działek gruntu w jedną o pow. 2150 m² w celu późniejszego podzielenia nieruchomości na 3 nowe działki o powierzchni odpowiednio 2 x 700 m² i 1 x 750 m². W taki sposób podział zostanie dokonany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w wyniku którego możliwe będzie uzyskanie nowych działek o minimalnej i wymagalnej powierzchni gruntu z możliwością uzyskania do nich prawa zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolno stojącą).

Ustalenia: właściciel nieruchomości nie może dokonać podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego z uwagi na brak spełnienia przesłanki – wymogu uzyskania minimalnej powierzchni dla każdej działki po podziale.

Założenia: plan miejscowy dopuszcza łączenie działek w granicach poszczególnych terenów, ustalając minimalne powierzchnie dla nowych działek, tj. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m².

Połączenie działek reguluje ustawa z 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. DzU z 2010 r. nr 193, poz. 1287 ze zm.) oraz rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU z 2001 r. nr 38, poz. 454).

Organem właściwym w tych sprawach jest starosta. Nowo powstałą działkę ewidencyjną oznacza się kolejną niewykorzystaną w danym obrębie liczbą naturalną. Warunkiem niezbędnym jest to, że działki łączone w nowo powstałą działkę gruntu muszą sąsiadować ze sobą,

muszą być zapisane w tej samej księdze wieczystej i połączenie działek ewidencyjnych nie może być sprzeczne z ustaleniami MPZP.

Uwaga: Zapisy miejscowych planów dopuszczają łączenie działek lub dopuszczają łączenie działek w ramach tego samego terenu lub mogą takich zapisów nie zawierać. W przypadku wystąpienia zapisu, iż plan miejscowy dopuszcza łączenie działek, lecz wyłącznie w granicach poszczególnych (tych samych) terenów, a wniosek objęty połączeniem będzie dotyczył różnych terenów, np. zabudowy mieszkaniowej i zieleni z usługami, należy spodziewać się odmowy połączenia działek ewidencyjnych w jedną działkę z uwagi na sprzeczność z zapisami planu.

Wymaganym dokumentem jest indywidualny wniosek właściciela o połączenie działek ewidencyjnych wraz z geodezyjnym operatem połączenia działek ewidencyjnych sporządzonym przez uprawnioną jednostkę wykonawstwa geodezyjnego, zawierającym m.in. opis księgi wieczystej, mapę uzupełniającą oraz wykaz zmian gruntowych.

• ...potem z jednej działki trzy

Aby uzyskać 3 nowe działki gruntu o powierzchni minimum 700 m² (lub po uwzględnieniu ewentualnego odstępowstwa dopuszczonego planem), właściciel nieruchomości w pierwszej kolejności powinien zwrócić się z wnioskiem do odpowiedniego organu o połączenie działek. Uzyska w ten sposób jedną – nową działkę ewidencyjną o pow. 2150 m². Po uzyskaniu jednej działki ewidencyjnej następnym etapem będzie podział nieruchomości. Jeśli każda działka po podziale będzie miała zagwarantowany bezpośredni dostęp do drogi publicznej i powierzchnię minimum 700 m², to taki podział będzie możliwy i zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

Oczywiście można również mieć na uwadze ustalenia planu miejscowego odnoszące się do zapisu, zgodnie z którym dla nowych działek dopuszcza się powierzchnię mniejszą niż minimalna dla nowych działek w przypadku podziału wtórnego realizowanego na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej.

Co zyskujemy, otrzymując decyzję o połączeniu działek? Czasami możliwość wydzielania większej liczby działek gruntu, a czasami większy procent zabudowy. Wszystko zależy od indywidualnych potrzeb właściciela nieruchomości.

• Gdy możliwa zamiana gruntów

Nie należy mylić powyższej regulacji z regulacją zawartą w art. 98b

ugn dotyczącą możliwości łączenia nieruchomości i ich ponownego podziału na nowe działki gruntu. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć zobowiązanie do dokonania zamiany w formie aktu notarialnego.

Takiego podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że właściciele albo użytkownicy wieczystości dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. Można powiedzieć, że jest to uproszczone postępowanie scaleniowe, które daje możliwość porozumienia między właścicielami nieruchomości (dwóch lub więcej) sąsiadujących ze sobą.

• Zanim podzielimy

Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Opinię wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Dlatego bardzo ważne jest to, aby była ona poprzedzona wnioskami i właściwą interpretacją ustaleń MPZP, tym bardziej że posłużą ona do opracowania projektu podziału.

Bardzo często pojawia się pytanie o byt prawny wydanego postanowienia. Odpowiedź można znaleźć w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 14 kwietnia 2000 r. I SAB 7/00, który wyraził pogląd, że „*Byt prawny postanowienia wydanego w trybie art. 93 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego związany jest ściśle z mocą obowiązującą tego planu*”.

Opisany zarys problematyki związanej z podziałami nieruchomości może świadczyć o jej złożoności. Należy również pamiętać o tym, że dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie jest jedynym kryterium dopuszczalności podziału geodezyjnego.

Małgorzata Matalewska

mgr administracji, studia podyplomowe w zakresie gospodarki nieruchomościami, pracownik JST od 1990 r.

Wyroki sądów dostępne są pod adresem <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>