

## Określenie szerokości działek w trybie dwóch procedur

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 19, listopad 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 3800

---

Czy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można określić minimalne i maksymalne szerokości frontu działek tylko dla działek, które powstaną w wyniku scalania i podziału, o którym mowa w art. 101-108 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami?

Za twierdzącą odpowiedzią na to pytanie może przemawiać wykładnia literalna przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scalanie i podział nieruchomości, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt. 8 i ust. 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, to scalanie i podział uregulowany w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Więc szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które muszą znaleźć się w planie miejscowym, to zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie zaś z § 4 pkt. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać m.in. określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek. Mało tego, zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalne powierzchnie działek. Z tego ostatnio powołanego przepisu wynikać by mogło, że w odniesieniu do działek, które powstają poza trybem scalania i podziału, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, można określać jedynie ich minimalną powierzchnię, ale nie szerokość frontów (np. przy podziale nieruchomości uregulowanym w art. 92-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Taka literalna wykładnia prowadzi jednakże do wniosków, których nie można zaakceptować.

Scalanie i podział, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosuje się wówczas, gdy nadmierne rozdrobnienie działek i niekorzystne ich ukształtowanie uniemożliwia zagospodarowanie ich w sposób przewidziany w planie miejscowym. Aby nadmiernie rozdrobnione i niekorzystnie ukształtowane działki można było racjonalnie wykorzystać zgodnie z planem miejscowym muszą one być najpierw scalone, a później na nowo podzielone na działki gruntu. Taki sam cel przyświeca podziałowi, który jest podejmowany w oparciu o art. 92-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli podziałowi ma podlegać nieruchomość, dla której obowiązuje plan miejscowy, to podział musi być, co do zasady, zgodny z ustaleniami tego planu, przy czym ta zgodność dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek. Co do zasady podział nieruchomości przeprowadzany w tym trybie też służy temu, aby nieruchomość można było wykorzystać na cel określony w planie miejscowym i aby w tym celu uzyskać odpowiednie (wielkością, kształtem) działki gruntu.

W świetle przedstawionego wyżej porównania scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami i podziału nieruchomości uregulowanego w art. 92-99 tej ustawy jest pozbawione racjonalnego uzasadnienia różnicowanie uprawnień gminy w zakresie określania tego jakie parametry mają mieć działki uzyskane w wyniku każdej z tej procedury. Można w związku z tym powiedzieć, że skoro gmina może w planie miejscowym określić minimalną i maksymalną szerokość frontu działek, które uzyskuje się w wyniku podziału i scalania, o którym mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to także może takie parametry ustalić w tym planie w przypadku działek uzyskiwanych w wyniku podziału uregulowanego w art. 92-99 tej ustawy (Wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 706/12).

## Określenie szerokości działek w trybie dwóch procedur

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 19, listopad 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odłony: 3800

---

Prawnej podstawy dla takiego uprawnienia należy poszukiwać, zgadzając się tym samym z twierdzeniami skargi kasacyjnej, w art. 15 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego powołany przepis należy interpretować w ten sposób, że przewidziany w nim obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obejmuje też możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego w oparciu o przepisy art. 92-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami.