

Scalanie i podział działek dla terenów zabudowy zagrodowej a plan miejscowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 16, listopad 2019 13:11

Bartłomiej Zydel

Odśloni: 7412

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu przychylił się do skargi Wojewody na postanowienia uchwały ws. zmiany planu miejscowego. Wojewoda zarzucał części uchwały naruszenie przepisu art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wprowadzenie przepisów dotyczących procedury scalania i podziału działek dla nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne.

Sąd na wstępie przypomniał, że zgodnie z przepisem art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy dotyczące procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Ponadto zgodnie z art. 93 pkt 2a i 3a tejże ustawy podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Warunku dotyczącego wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne.

W związku z powyższym ustalenie w przepisach planu zasad scalania i podziału nieruchomości na terenach zabudowy zagrodowej, które zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowią grunty rolne należało w ocenie WSA uznać za niedopuszczalne. Z kolei parametr minimalnej powierzchni działki w wielkości minimalnej 3000 m² wynika wprost z ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatem jego wprowadzenie w planie jest zbędne.

Wojewódzki Sąd wskazał ponadto, że w odniesieniu do scaleń i podziałów przedmiotowych nieruchomości ustawa o gospodarce nieruchomościami – oprócz przywołanego wyżej wyłączenia z art. 101 ust. 2 u.g.n. – zawiera wyraźne odesłanie do ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. To właśnie ta ostatnia ustawa znajduje przede wszystkim zastosowanie do scalania i podziału (zwanego na tle tej ustawy „wydzielaniem”) nieruchomości rolnych i gruntów leśnych. Znamienne zdaniem WSA jest to, że ustawa ta nie określa żadnych parametrów wydzielanych gruntów. Nie deleguje też wyraźnie kompetencji normodawczej w tym zakresie na lokalne organy planistyczne. (Takiej delegacji nie zawiera zwłaszcza przepis art. 22 ust. 1 ustawy o scalaniu – który stanowi ogólnie, że: „Projekt scalenia lub wymiany gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” – wystarczy zestawienie ww. przepisu, z zawierającym tego rodzaju delegację przepisem art. 102 ust. 1 zd. drugie u.g.n. w brzmieniu: „Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy”). W ocenie Sądu nie jest to zaniechanie prawodawcze, lecz świadoma decyzja ustawodawcy, motywowana specyfiką postępowania scaleniowego odnoszącego się do gruntów rolnych (a także leśnych), prowadzonego w trybie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 października 2019 r., IV SA/Po 584/19

Źródło: [CBOSA](#)