

MARCIN KARABIN

Politechnika Warszawska

**PROBLEMATYKA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W ASPEKCIE DOKONYWANIA
PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI**

Abstract: *Land Development Plan Issues in the Aspects of Parcel Subdivision Processes.* *Land Development Plan* is playing a key role in land management processes, especially in parcel subdivision process, according to the rules included in the Act of 21.08.1997 Real Property Management. It is not possible to perform a parcel subdivision if it is not consistent with land development plan. This conformity concern land use and possibilities of development of divided parcels according to land use recorded in land development plan.

In a paper there is shown analysis of chosen parcel subdivision processes. The subjects of researches were in each cases: records included in land development plan, both descriptive part and cartographic part and parcel subdivision procedure.

Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odgrywa kluczową rolę w procesach z zakresu gospodarki nieruchomościami. Jednym z takich procesów jest geodezyjny podział nieruchomości wykonywany zgodnie z przepisami *Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. W myśl art. 93 ww. *Ustawy* podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego, a zgodność dokonywanego podziału z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

W opracowaniu przedstawiono wyniki badań dotyczące analizy wybranych postępowań podziałowych. Analizie zostały poddane zapisy planu miejscowego dotyczące terenu, na którym znajdowały się poddawane podziałowi działki, jak również przeanalizowano część graficzną planu. Celem tych analiz było znalezienie odpowiedzi na pytanie, na ile zapisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wystarczającym materiałem dla geodety wykonującego dokumentację techniczną podziału nieruchomości, w tym przede wszystkim opracowującego

wraz z wnioskującym o podział właścicielem, taką koncepcję podziału, która spełni wymogi wymienionego wcześniej art. 93 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W kontekście tego zagadnienia bardzo istotną rolę odgrywa część graficzna planu miejscowego i od poprawności jej wykonania będzie zależeć możliwość do zrealizowania wariant podziału nieruchomości. Zbadano wykorzystanie planów miejscowych w wybranych postępowaniach podziałowych.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – podstawowe informacje

Zgodnie z art. 15. *Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinien określić obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na których podstawie ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W zależności od konkretnych potrzeb organ ten powinien określić także:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znacznego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro2012;
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w *Ustawie z 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*;
- granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zgodnie z art. 16 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, albo w przypadku ich braku, map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, uwzględniający w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych określa *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Procedurę uchwalania planu miejscowego określają zapisy art. 17 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z art. 29 tej *Ustawy* uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego,

jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Uchwała ta podlega również publikacji na stronie internetowej gminy. Stosownie do zapisów art. 34 ww. *Ustawy* wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu z zastrzeżeniem m.in. ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 36 daje możliwość dokonania rekompensaty właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, w przypadku, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, lub istotnie ograniczone. Wtedy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Podziały nieruchomości **– warunki opracowania koncepcji podziału**

Zgodnie z art. 93 ust 1 *Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu musi dotyczyć zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem, jakie przewiduje plan miejscowy. Geodeta zatem musi uwzględnić w koncepcji podziału linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki zachowując takie kształty i wymiary działki, aby można było w przyszłości zagospodarować ją zgodnie z celem zapisanym w planie miejscowym, w tym zrealizować zabudowę o funkcjach i parametrach wynikających z zapisów planu miejscowego.

Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, czyli dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Opinię swą wyraża w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie. W przypadku podziału nieruchomości położonej na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, podziału można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w myśl art. 94 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Jedyną materialną przesłanką powodującą bezwzględną niedopuszczalność podziału wynika z art. 93 ust 3, który stanowi, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu, albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości

wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Zatem geodeta opracowujący koncepcję podziału oprócz warunków zawartych w planie miejscowym ma za zadanie zaprojektowanie działek w taki sposób, aby miały dostęp do drogi publicznej.

W szczególnych przypadkach, gdy podział nieruchomości dotyczy 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 0,3 ha (z wyjątkiem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne) jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami szczegółowo określa zasady podziału nieruchomości zabudowanej. Zgodnie z art. 93 ust 3b, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Szczególne przypadki, czy też warianty dokonywania podziału w zależności od obowiązywania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też nie, określa art. 94 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który stanowi, że w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona 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.

Dodatkowo, jeżeli wniosek o podział został złożony po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu sporządzenia planu miejscowego lub po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu – postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, należy zbadać czy podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi.

Ponadto, jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.

Jak pisze Szachulowicz (1999), organ właściwy do wydania opinii w sprawie podziału oraz do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości ma obowiązek ustalenia wszystkich okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki podziału. W szczególności organ ten jest zobowiązany do zbadania celu podziału oraz zamierzonego przeznaczenia działek powstałych w wyniku podziału. Intencją takiego rozwiązania jest, aby podział nieruchomości nie niweczył celów planowania przestrzennego i sposobów racjonalnego wykorzystania gruntów określonych w planie miejscowym.

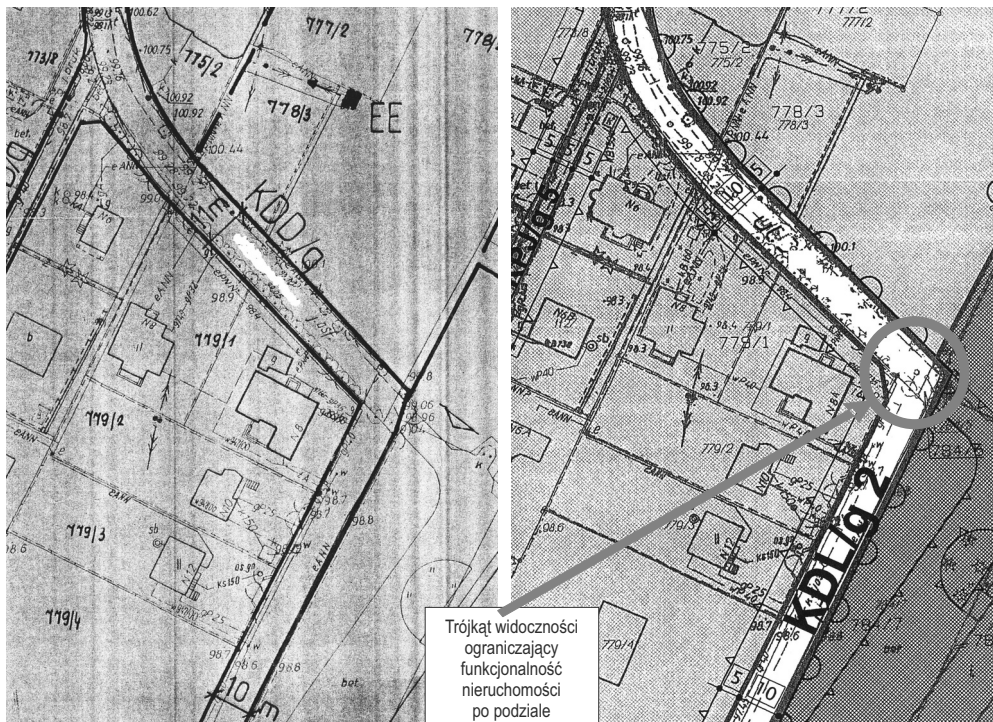
Takie okoliczności musi jednak zbadać wcześniej geodeta wykonujący dokumentację techniczną, na zlecenie osoby uprawnionej do wnioskowania o dokonanie podziału (właściciela, współwłaścicieli, użytkownika wieczystego, współużytkowników wieczystych). Klient zlecający geodecie wykonanie dokumentacji określa swoje życzenia co do sposobu podziału nieruchomości, a geodeta ma za zadanie sprawdzić czy możliwe jest tego wykonanie. Od szczegółowości zapisów zawartych w miejscowym planie, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej będzie zależało na ile pewne będzie, że opracowany przez geodetę wstępny projekt podziału nieruchomości zostanie również zaopiniowany pozytywnie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

3. Analiza wybranych postępowań podziału nieruchomości

3.1. Obiekt badawczy nr 1

W analizowanym przypadku podział nieruchomości polegał na zaprojektowaniu dwóch działek ewidencyjnych o nr 779/11 i 779/12 wydzielanych w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę i wydzielania dla poszczególnych współwłaścicieli – budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków zgodnie z art. 95 pkt. 1 *Ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami*. Dodatkowo, zaprojektowano w podziale działkę o nr ew. 779/13 wydzielaną pod poszerzenie ulicy, z którą sąsiadowała nieruchomość dzielona. Granicę między projektowanymi działkami 779/11 i 779/12 stanowił niezmiennik terenowy, jakim było wybudowane ogrodzenie trwałe dzielące działkę pierwotną na dwie części odrębnie wykorzystywane przez poszczególnych współwłaścicieli wraz z wybudowanymi indywidualnie przez nich budynkami mieszkalnymi. Nieruchomość pierwotna była ogrodzona z każdej ze stron, posiadała także ogrodzenie od strony ulicy (droga publiczna) wybudowane zgodnie z postanowieniami decyzji Wójta Gminy o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, którą to decyzją ustalono warunki realizacji inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z ogrodzeniem stałym i infrastrukturą techniczną, które stanowiły podstawę do wydania decyzji pozwolenia na budowę (ryc. 1, 2).

Ogrodzenie pobudowano zgodnie z liniami rozgraniczającymi wykazanymi na załączniku do ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, co było zgodne z ustaleniami obowiązującego w dniu wydawania decyzji planu miejscowego. Jednak w dniu składania wniosku o podział obowiązywał już nowy plan miejscowy.



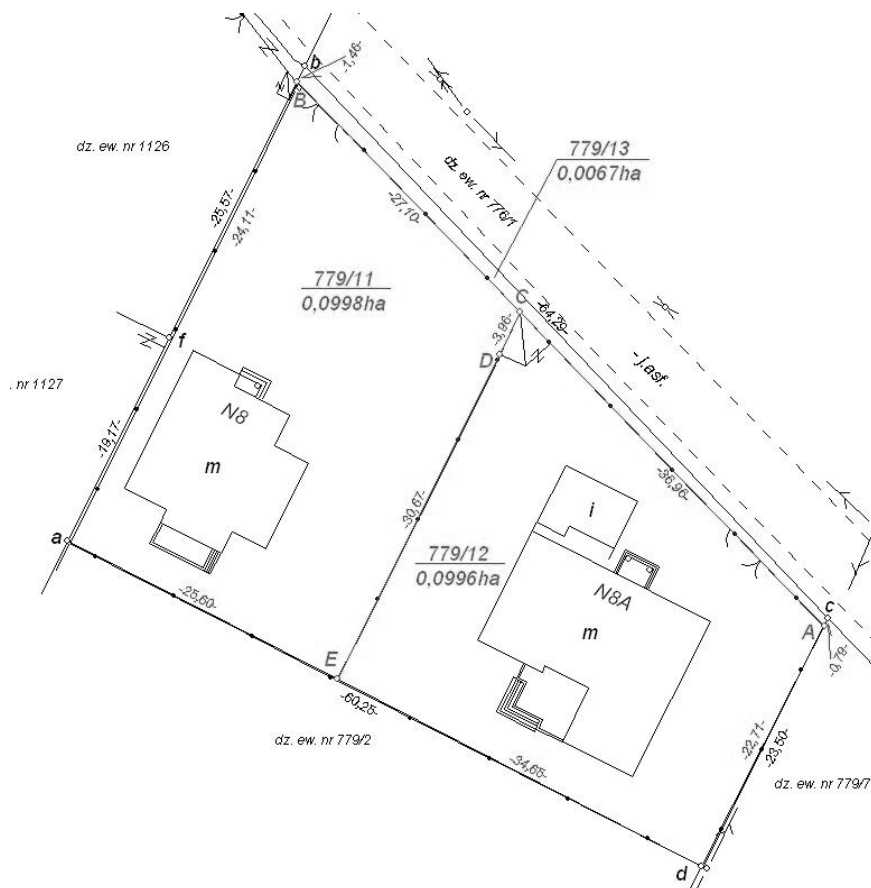
Ryc. 1. Fragment kolejno obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren dzielonej nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne (ryc. 1-7).

Realizacja podziału w układzie wynikającym z nowego planu miejscowego była niezwykle kłopotliwa, bowiem plan miejscowy na skrzyżowaniu drogi przewidywał tzw. trójkąt widoczności, czyli narożne ścięcie linii rozgraniczających, którego wymiary precyzują przepisy *Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. z 1999 r., nr 43 poz. 430).

Po wydzieleniu części nieruchomości pod poszerzenie ulicy wraz z tzw. trójkątem widoczności nastąpiłyby trudności związane z przebudową istniejącego ogrodzenia klinkierowego. W granicach tego trójkąta znajduje się szafka gazowa od przyłącza gazociągowego do budynku na dz. 779/1 zamontowana w ogrodzeniu oraz brama będąca w dalszej części ogrodzenia, ale rozsuwająca się na stronę wschodnią, czyli na część odciętą przez ten trójkąt. Ze względu na usytuowanie furtki wraz z jej zadaszeniem od strony zachodniej ww. bramy – nie byłoby możliwe jej przebudowanie (rozsuvanie na stronę zachodnią).

W związku z zaistniałymi faktami prawnymi (decyzje pozwolenia na budowę) oraz realizacją zgodnie z nimi obiektów budowlanych w tym ogrodzenia, a potem przyłącza gazociągowego, urząd gminy na wniosek właścicieli pozytywnie zaopiniował nie wydzielanie na obecnym etapie (w podziale) „trójkąta widoczności” i dokonanie tego w przyszłości. Gmina



Ryc. 2. Fragment mapy z projektem podziału nieruchomości

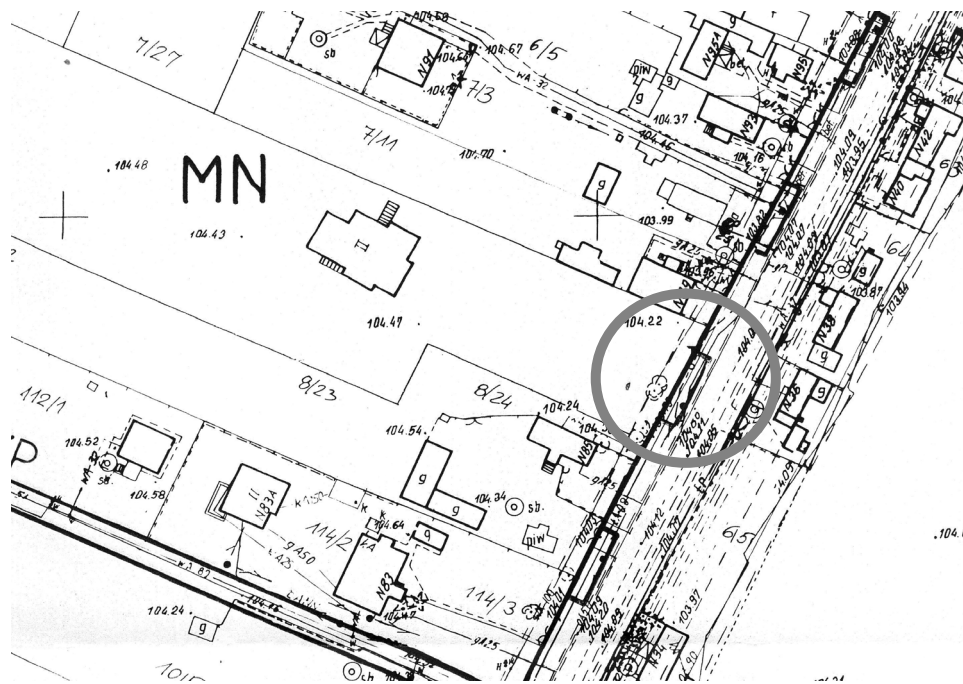
uzasadniła, że przebudowa ogrodzenia i szafki gazowej nie leżą obecnie w interesie ani gminy ani wnioskodawców i mogą być dokonane w przyszłości – wtedy kiedy to już będzie niezbędne (np. po zużyciu bramy przesuwnej lub w przypadku przebudowy ulicy), a stopniowanie pozyskiwania gruntu na trójkąt bezpieczeństwa jest uzasadnione ponadto tym, że pasy drogowe są szerokie – mają 10 m, ulica jest na uboczu, a kąt zakrętu rozwarto co już obecnie zapewnia dobrą widoczność. Jak wiadomo autorowi, właściciele nieruchomości będą wnioskowali o zlikwidowanie planowanego trójkąta bezpieczeństwa przy uchwaleniu kolejnego planu miejscowego dla tego terenu w przyszłości.

Wniosek z omawianego przykładu jest taki, że procedura sporządzania planu miejscowego nie daje 100% poprawności jego wykonania. Po pierwsze, w omawianym przykładzie wnioskujący o podział dopiero od geodety dowiedzieli się o tym, że dla terenu, na którym mieszkają opracowano nowy plan miejscowy, tym samym nie brali udziału przy jego wyłożeniu, nie wnieśli uwag i zastrzeżeń. Po drugie, najprawdopodobniej opracowujący projekt planu miejscowego wykonawca nie dokonał wizji w terenie, żeby porównać sytuację przedstawioną

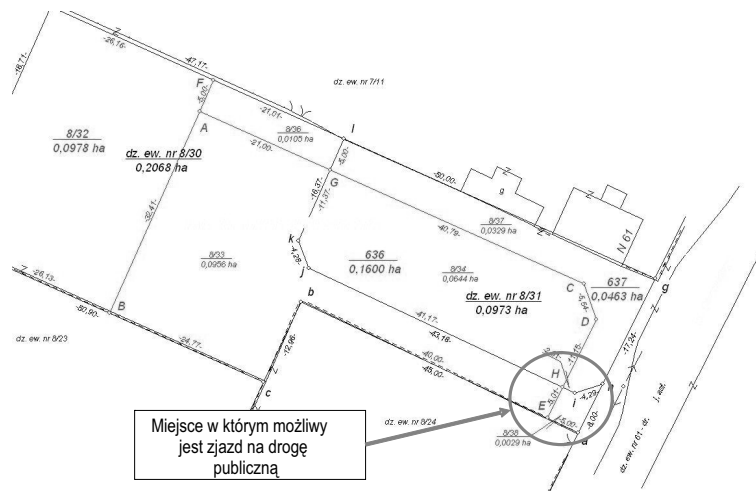
na materiale kartograficznym, tj. na mapie zasadniczej z aktualną sytuacją terenową. Gdyby taką wizję terenową przeprowadził zrezygnowałby z projektowanego „trójkąta widoczności” ze względów chociażby ekonomicznych. Po trzecie, mapa zasadnicza używana do opracowania planów miejscowych ma ograniczenia w swej treści – nie było na niej widać zadaszania nad furtką, także symbol bramy przesuwanej nie różni się niczym od symbolu bramy otwieranej tradycyjnie, a co najgorsze w przypadku opracowywania planów miejscowych – symbol ogrodzenia trwałego odnosi się zarówno do ogrodzenia z siatki na podmurówce, jak i do ogrodzenia klinkierowego wielokrotnie droższego, jeśli chodzi o koszty jego realizacji.

3.2. Obiekt badawczy nr 2

Przykład ten pokazuje, że symbolika zawarta na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dość uboga w swej treści. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* nie zawiera niestety oznaczenia stref, w których może występować ograniczenie czy w zabudowie czy też w korzystaniu z nieruchomości. W omawianym przypadku kluczowe ograniczenie występowało na styku nieruchomości dzielonej i drogi publicznej przylegającej do ww. nieruchomości. Z rysunku planu ani też z samej treści mapy zasadniczej użytej do sporządzenia planu miejscowego nie wynika (poza łukiem zazna-



Ryc. 3. Fragment planu miejscowego obejmującego teren dzielonej nieruchomości



Ryc. 4. Fragment mapy podziałowej i rozwiązanie podziałowe, w którym zjazd na drogę publiczną ogranicza zatoka przystankowa

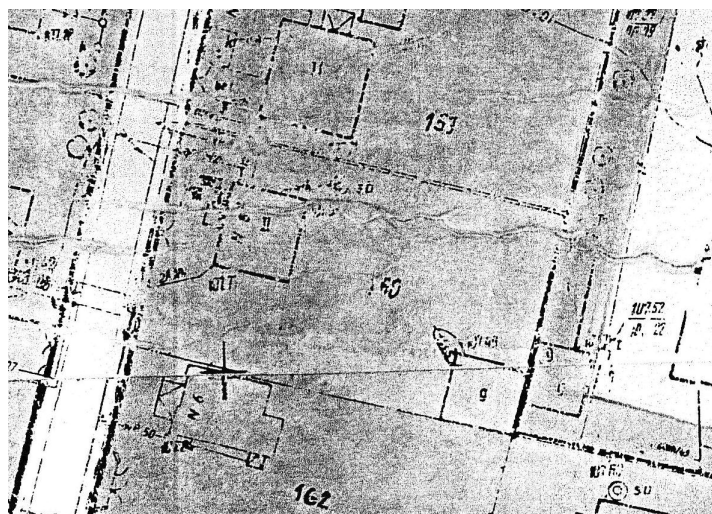
czonym na mapie trudnym bez wywiadu terenowego do zinterpretowania), że działka sąsiaduje z zatoką przystankową dla autobusów komunikacji miejskiej (ryc. 3).

Takie usytuowanie powodowało konieczność uzyskania od zarządcy drogi publicznej zgody na zjazd z działki dzielonej na drogę publiczną. Ze względu na to, że podział miał charakter „wtórny”, tj. nabywca dwóch działek o nr ew. 8/30 i 8/31 chciał dokonać podziału terenu w inny sposób, tj. posiadać działki o innej konfiguracji przestrzennej taką zgodę posiadał – tj. na zjazd na drogę publiczną dla pierwszej wersji podziału. Zgody na zjazd w innym miejscu nie uzyskał, w związku z tym koncepcja podziału wyglądała, jak na ryc. 4.

Wniosek z omawianego przykładu jest taki, że plan miejscowy powinien być albo otwarty, tj. prowadzony w systemie informatycznym, w którym każdy zainteresowany, w tym przypadku zarządca drogi mógłby umieszczać informacje w postaci graficznej, z linkiem do informacji opisowej o ograniczeniach w dysponowaniu nieruchomością, albo powinien być wzbogacony, jeśli chodzi o jego treść. W treści graficznej, jak pokazują inne przypadki, z którymi autor spotkał się w swojej praktyce geodezyjnej często brakuje oznaczeń stref ograniczających zabudowę od gazociągów, ropociągów, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. W omawianym przypadku informacja graficzna o ograniczeniu dałaby geodecie wykonującemu podział bardziej przejrzysty obraz sytuacji, a właściciel nie musiałby występować z kolejnymi zapytaniami do zarządcy drogi o możliwość zjazdu na drogę publiczną widząc na planie np. tzw. strefę zakazanego zjazdu na drogę.

3.3. Obiekt badawczy nr 3

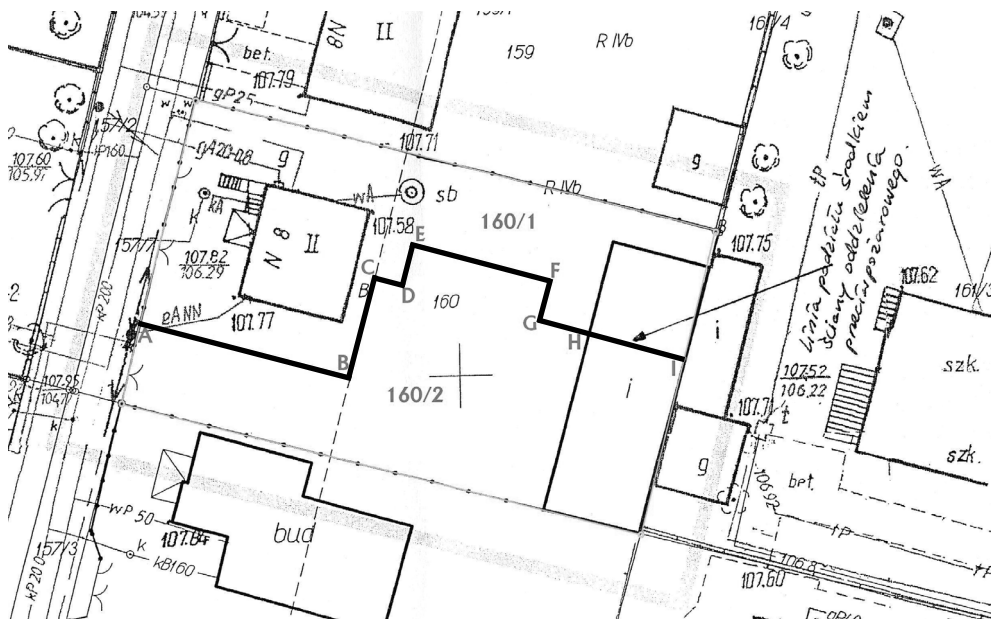
Przykład na ryc. 5 pokazuje kilka aspektów związanych z planem miejscowym w kontekście dokonywania podziałów nieruchomości. Pierwsze co można zauważyć to słaba jakość



Ryc. 5. Fragment planu miejscowego obejmującego teren dzielonej nieruchomości

graficzna planu miejscowego, opracowanego oczywiście na kopii mapy zasadniczej również słabej jakości. Wynika to z tego, że plan ten obowiązuje już dłuższy czas, zużył się, a także sporządzony był w takiej technice i na takim materiale, jakie były wówczas dostępne. W związku z tym zachodziła również obawa o aktualność treści mapy zasadniczej użytej do jego sporządzenia ze stanem obecnym. Rzeczywiście treść ta jest już nieaktualna, ale należy zwrócić uwagę na to, że wcale nie musiała być aktualna nawet na etapie sporządzania planu miejscowego, bowiem w art. 16 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie jest wskazane, żeby sporządzić plan miejscowy na aktualnej kopii mapy zasadniczej, czyli na bazie mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych, a jedynie z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, albo w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Kolejny aspekt to ubogość treści mapy zasadniczej, która nie pozwala geodecie na opracowanie koncepcji podziału bez konieczności dokonania wywiadu w terenie. Z symboliki mapy zasadniczej nie wynika bowiem, czy w danej ścianie budynku znajduje się otwór drzwiowy lub okienny, nie wynika też z niej, jaki jest dach budynku czy jednospadowy czy wielospadowy (np. kopertowy), również nie ma na mapie zasadniczej zawartych informacji o ścianach działowych w obiektach. Pozyskanie informacji o tych elementach w wyniku wywiadu terenowego, pomiaru uzupełniającego oraz dokumentacji technicznej budynków pozwoliły geodecie na opracowanie koncepcji podziału nieruchomości.

Na ryc. 6 przedstawiono opracowaną koncepcję podziału zgodną z zapisami planu miejscowego, tj. została zachowana minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki 500 m² dla projektowanych działek 160/1 i 160/2 w zabudowie bliźniaczej. Poprowadzono zgodnie z art. 93 ust 3b *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, granicę projektowanych do wydzielenia działek gruntu wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu co dotyczy budynku innego niemieszkalnego na działce (linia H-I). Dodatkowo ze



Ryc. 6. Koncepcja podziału zgodna z planem miejscowym i „życzeniami” zleceniodawcy – daleka od „ideału” A-B-C-D-E-F-G-H-I – linia podziału środkiem ściany oddzielenia przeciwpowodziennego

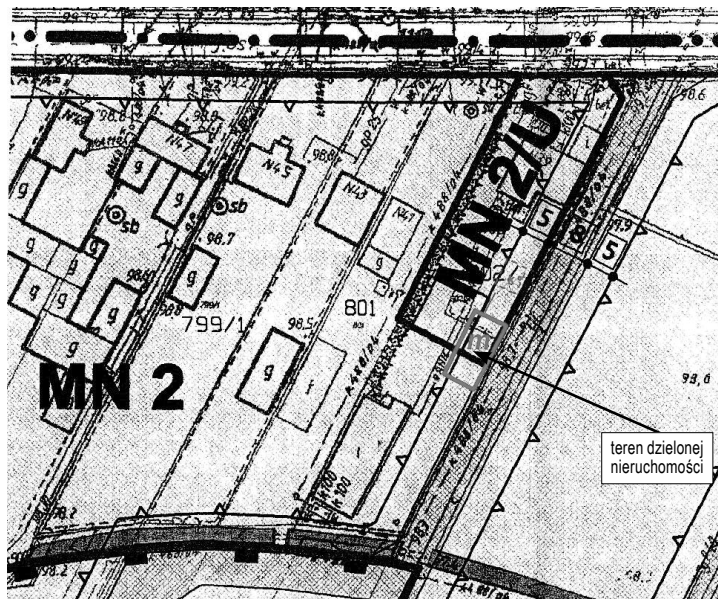
względu na istniejące okna w ścianie linia A-B poprowadzona została 4 m od ściany istniejącego budynku mieszkalnego, a linia B-C-D-E w taki sposób (uzgodniony z architektem mającym w dalszym etapie sporządzić projekty zagospodarowania tych działek), żeby możliwa była do zrealizowania zabudowa bliźniacza po tzw. najmniejszych kosztach związanych z przebudową istniejącego budynku. Dodatkowo, linia F-G-H ma taki kształt, żeby możliwe było korzystanie z części budynku innego niemieszkalnego – garażu (otwieranie drzwi i wjazd samochodu), który wejdzie w skład projektowanej działki 160/1, co było życzeniem zleceniodawcy warunkującym z jego strony wykonanie podziału.

Wniosek z omawianego przykładu jest taki, że przed geodetą stawiane jest przez zleceniodawcę (wnioskujący o podział) niezwykle trudne zadanie pogodzenia jego życzeń z warunkowaniami geometrycznymi dzielonej działki, znajdującymi się na niej obiektami, ich gabarytami i konfiguracją w przestrzeni oraz warunkami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które w zasadzie ograniczają „swobodę” w zakresie możliwości podziału nieruchomości (jego dowolność). Wysokie ceny nieruchomości powodują, że zleceniodawcy akceptują koncepcje, które spełniają warunki zgodności z planem miejscowym, ale niekoniecznie tworzą idealne warunki do realizacji ich zamierzeń inwestycyjnych. W omawianym przypadku przyjęty wariant podziału i późniejsza zabudowa budynkiem w zabudowie bliźniaczej w opinii autora będzie daleka od ideału. Przykład ten pokazuje również niedoskonałości materiału, jakim jest mapa zasadnicza w kontekście opracowywania na jej bazie planów miejscowych (jej treść oraz aktualność) oraz wskazuje na bezwzględność

konieczność dokonywania przez geodetę wykonującego podział nieruchomości wizji w terenie przed opracowaniem wstępnego projektu podziału nieruchomości.

3.4. Obiekt badawczy nr 4

W analizowanym przypadku podział nieruchomości miał polegać, według życzenia zlecniodawcy, na wydzieleniu działki w południowej części działki dzielonej w celu jej późniejszej sprzedaży. Zlecniodawca zaznaczył tylko, aby wydzielana działka gruntu miała najmniejszą, możliwą zgodnie z założeniami planu miejscowego, powierzchnię umożliwiającą zrealizowanie podziału. Niestety powierzchnia działki podlegającej podziałowi wynosiła 1779 m², a minimalna wielkość nowo tworzonej działki według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 1000 m² z możliwością (w szczególnych przypadkach) odstępstwa od tej wartości na poziomie 10%. Zatem podział ten nie był możliwy do zrealizowania. Jedynym „wyjściem” było dokonanie podziału działki na dwie części zgodnie z linią oddzielającą w planie miejscowym tereny o różnym przeznaczeniu, tj. w omawianym przypadku teren MN 2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MN2/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Niestety, jak się okazało podczas wywiadu terenowego, plan miejscowy sporządzony tylko z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, a nie aktualnej kopii mapy zasadniczej, czyli mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych – nie spełnił należycie swojej roli (plan sporządzony zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami). Jak pokazuje fragment planu miejscowego (ryc. 7) – linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu przechodzi przez budynek mieszkalny. Kontur budynku wrysowano na kopię planu miejscowego na podstawie danych z pomiaru geodezyjnego. Podział taki byłby w sprzeczności z zapisem art. 93 ust. 3b *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku, od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W analizowanym przypadku linia podziałowa przebiegałaby przez środek budynku, nie zważając na jakiegokolwiek ściany oddzielenia przeciwpożarowego i inne. Jest to kolejny przypadek, który potwierdza bezwzględną konieczność dokonywania przez geodetę wykonującego podział nieruchomości, wizji w terenie przed opracowaniem wstępnego projektu podziału nieruchomości. Przypadek ten potwierdza także niestety ułomność procedury sporządzania miejscowych planów przez wykonawców tych planów. Najprawdopodobniej opracowujący projekt planu miejscowego wykonawca nie dokonał wizji w terenie, żeby obejrzeć sytuację przedstawioną na materiale kartograficznym, tj. na mapie zasadniczej. W terenie na pewno nie przeoczyłby będącego w stanie gotowym do zamieszkania budynku (okres między wizją autora w terenie a uchwaleniem planu miejscowego był nie dłuższy niż 6 miesięcy). Skłania to do postawienia wniosku, że wizja terenowa opracowującego plan miej-



Ryc. 7. Fragment planu miejscowego sporządzony na nieaktualnej kopii mapy zasadniczej – obejmujący teren dzielonej nieruchomości

scowy powinna być bezwzględnie wykonywana lub też trzeba by się zastanowić czy planów miejscowych nie należałoby sporządzać na aktualnej kopii mapy zasadniczej, czyli mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych. Ze względu na duże koszty sporządzania takich map, biorąc pod uwagę obszar opracowania obejmujący całe wsie, albo fragmenty całych gmin, wariant pierwszy wydaje się rozsądniejszy.

Podsumowanie i wnioski

Na podstawie wybranych obiektów badawczych i przeanalizowanych podziałów nieruchomości wynika, że rola planu miejscowego przy realizacji tych zadań jest kluczowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi wyjściowy materiał do opracowania koncepcji podziału i od stopnia jego szczegółowości i prawidłowego sporządzenia zależą możliwości właściciela w tym zakresie.

Analiza sytuacji zaistniałych na wybranych obiektach badawczych pozwoliła na postawienie następujących wniosków:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być sporządzany albo na kopii aktualnej mapy zasadniczej, czyli kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych, albo, tak jak dotychczas na kopii mapy zasadniczej, ale w tym przypadku wykonawca planu powinien mieć obowiązek dokonania wizji terenowej przed jego sporządzeniem.
- Mapa zasadnicza używana do opracowania planów miejscowych ma ograniczenia w swej treści, więc nawet przy przyjęciu wariantu jego sporządzania na bazie mapy sytuacyjno-

-wysokościowej do celów projektowych wykonawca planu powinien mieć obowiązek dokonania wizji terenowej przed jego sporządzeniem, albo geodeta powinien uzupełnić ją o dodatkowe informacje np. symbol ogrodzenia trwałego odnosi się zarówno do ogrodzenia z siatki na podmurówce, jak i do ogrodzenia klinkierowego wielokrotnie droższego, jeśli chodzi o koszty jego realizacji.

- Procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zostać zmodyfikowana, tak aby zainteresowany rozwiązaniami zawartymi w planie miejscowym (właściciel nieruchomości) o fakcie sporządzania planu był w sposób należyty poinformowany. Wydają się, że zawiadomienie listem poleconym byłoby wystarczające, a przyczyniłoby się do aktywniejszego udziału większego odsetku właścicieli nieruchomości w procesie opracowywania planu miejscowego, co pozwoliłoby wyeliminować błędy czy też niedopatrzania wykonawcy planu, których nie sposób uniknąć przy opracowaniach na taką skalę (plany miejscowe obejmujące tereny kilku wsi).
- Należałoby rozważyć zmianę sposobu prowadzenia części graficznej planu miejscowego – w takim systemie informatycznym, w którym możliwe byłoby jego uzupełnianie przez zainteresowane jednostki o dodatkowe informacje np. strefy ograniczające zabudowę od ropociągu, linii elektroenergetycznych, zakazu zjazdu na drogę publiczną itp.
- Ze względu na ograniczenia w treści mapy zasadniczej używanej jako geodezyjny „podkład” do opracowania planów miejscowych geodeta wykonujący podział nieruchomości bezwzględnie powinien dokonać wizji w terenie przed opracowaniem wstępnego projektu podziału nieruchomości.
- Przed geodetą stawiane jest przez zleceniodawcę (wnioskujący o podział) niezwykle trudne zadanie pogodzenia jego życzeń z uwarunkowaniami geometrycznymi dzielonej działki, znajdującymi się na niej obiektami, ich gabarytami i konfiguracją w przestrzeni oraz warunkami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które w zasadzie ograniczają „swobodę” w zakresie możliwości podziału nieruchomości (jego dowolność). Wysokie ceny nieruchomości powodują, że zleceniodawcy akceptują koncepcje, które spełniają warunki zgodności z planem miejscowym, ale niekoniecznie tworzą idealne warunki do realizacji ich zamierzeń inwestycyjnych.

Literatura

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szachulowicz J., Krassowska M., Łukaszewska A., 1999, *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*. Wyd. Prawnicze, Warszawa.

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 – z późn. zmian.)

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 – z późn. zmian.).