

WGP-II.6831.1.58.2022

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 95 pkt 7, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) **na wniosek**

Pana

reprezentowanego przez pełnomocnika Pana

o r z e k a m

odmówić zatwierdzenia podziału nieruchomości, położonej w Inowrocławiu przy **ulicy Adama Znanickiego**, działki o numerze ewidencyjnym (arkusz nr 791, obręb 7), o powierzchni **0,1780 ha** + przybytek **0,0001 ha** = **0,1781 ha** (na podstawie pomiaru geodety ID. , rej. gr. **G** zapisanej w Księdze Wieczystej Nr stanowiącej własność Pana na następujące działki:

- dz. nr o pow. **0,0446 ha**
- dz. nr o pow. **0,0207 ha**
- dz. nr o pow. **0,0209 ha**
- dz. nr o pow. **0,0208 ha**
- dz. nr o pow. **0,0209 ha**
- dz. nr o pow. **0,0208 ha**
- dz. nr o pow. **0,0294 ha**

U Z A S A D N I E N I E

Pan wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie podziału nieruchomości położonej w Inowrocławiu przy ulicy Adama Znanickiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (arkusz nr 791, obręb 7). Jako cel podziału wskazał wydzielenie działek w zabudowie szeregowej w trybie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Wniosek spełnił wymogi formalne wynikające z art. 97 ust. 1a pkt. 1-8 ww. ustawy oraz § 2 ust. 1-3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Projekt podziału został opracowany przez geodetę uprawnionego Pana posiadającego uprawnienia zawodowe nr

Decyzją z dnia 21 grudnia 2022 r. odmówiłem zatwierdzenia podziału ww. działki z uwagi na niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonym uchwałą nr V/46/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r.) zrealizowanie inwestycji i usytuowanie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na terenie działki nr przy ulicy Adama Znanińskiego poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz omińnięcie ustaleń planistycznych, poprzez m.in. niezachowanie określonego w ww. planie miejscowym (co najmniej 40%) i w projekcie budowlanym (46,6%) wskaźnika działki ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej, a tym samym wadliwość prawną wydaną przez Starostę Inowrocławskiego decyzji Nr 166/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz decyzji Nr 166/2020/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. zatwierdzającej zmiany do projektu budowlanego w zakresie przedstawionym w projekcie budowlanym zamiennym. Dodatkową przesłanką odmowy zatwierdzenia ww. podziału było usytuowanie schodów prowadzących do drugiego budynku, a znajdujących się na projektowanej do wydzielenia działce sąsiedniej (na której zlokalizowany jest pierwszy budynek), z uwagi na fakt, że zatwierdzenie tego podziału mogłoby uniemożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce oraz utrudnić stosunki własnościowe w sytuacji sprzedaży nowo wydzielonych działek gruntu.

Dnia 5 stycznia 2023 r. (data wpływu do Urzędu 9 stycznia 2023 r.) Pan reprezentowany przez pełnomocnika radcę prawnego Pana wniósł za moim pośrednictwem odwołanie od decyzji odmawiającej zatwierdzenia podziału nieruchomości z dnia 21 grudnia 2022 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. Po rozpatrzeniu odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy, decyzją z dnia 9 marca 2023 r. znak: SKO-4213/3/23, uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia, wskazując na naruszenie przepisów postępowania (art. 107 § 3 K.p.a. w zw. z art. 7 i art. 77 § 1 K.p.a.), które mogły mieć wpływ na wynik sprawy oraz twierdząc, że w znacznej części moje wywody są niezasadne w związku z tym, że wnioskowany podział winien być procedowany na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

W związku z powyższym po ponownej analizie materiału dowodowego, uwzględniając stanowisko przedstawione w uzasadnieniu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zarzuty zawarte w odwołaniu pełnomocnika Strony z dnia 5 stycznia 2023 r., ustaliłem co następuje:

Stan faktyczny i prawny analizowanego terenu w rozpatrywanej sprawie nie uległ zmianie. Wniosek w przedmiotowej sprawie należy rozpatrzyć w trybie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. niezależnie od ustaleń planu miejscowego, zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

Na podstawie dołączonej do sprawy dokumentacji architektoniczno-budowlanej, należy przyjąć, iż działka nr przy ulicy Adama Znanińskiego w Inowrocławiu zabudowana jest 8 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, z czego 7 z nich stanowi budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne, a jeden – budynek mieszkalny jednolokalowy z garażem w parterze.

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział może nastąpić wyłącznie w celach enumeratywnie wymienionych w art. 95 pkt. 1-8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z brzmieniem art. 95 pkt 7 ww. ustawy, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz cel podziału wskazany przez wnioskodawcę tj. wydzielenie działek w zabudowie szeregowej, pismem z dnia 29 marca 2023 r. oraz 18 kwietnia 2023 r. wezwałem pełnomocnika strony do uzasadnienia celu podziału i wyjaśnienia, dlaczego wydzielenie projektowanych działek jest niezbędne do korzystania z posadowionych na działce nr 21 budynków mieszkalnych. W odpowiedzi na powyższe Pełnomocnik strony pismem z dnia 26 kwietnia 2023 r. wyjaśnił, iż budynki posadowione na przedmiotowej działce są samodzielne „konstrukcyjnie i funkcjonalnie, tj. pod względem sposobu ich wykorzystania” oraz z uwagi na ich dostęp do infrastruktury technicznej.

Wskazać należy, iż zrealizowana na terenie działki nr przy ulicy Adama Znanińskiego w Inowrocławiu inwestycja, jest przedmiotem postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu, w zakresie wykonania utwardzenia w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (znak: PINB.5121.1.2023) oraz w zakresie zgodności z przepisami tj. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lokalizacji budynku nr (znak: PINB.5121.2.2023). Zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 11 maja 2023 r. znak PINB.5121.1.2023, Pan otrzymał nakaz wykonania robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem, poprzez częściową rozbiórkę wykonanego utwardzenia o pow. 56,07 m² i wykonanie w części rozebranego utwardzenia, terenów biologicznie czynnych.

W związku z prowadzonym przez PINB postępowaniem znak PINB.5121.2.2023 w dniu 12 kwietnia 2023 r. otrzymałem od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu wezwanie, w sprawie przedstawienia dokumentów urzędowych, potwierdzających fakt usytuowania budynków położonych na działce nr przy ulicy Adama Znanińskiego poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w obowiązującym planie miejscowym. Dnia 17 kwietnia 2023 r. powołałem biegłego geodetę w celu weryfikacji powyższych okoliczności i wydania opinii w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2023 r. przedłużyłem termin załatwienia sprawy, w związku z koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego z uwagi na charakter sprawy oraz zapewnienie stronie możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz złożenia wyjaśnień, mogących mieć wpływ na wynik prowadzonego postępowania, o czym pisemnie poinformowałem pełnomocnika strony. Wyzaczyłem również termin rozprawy administracyjnej w celu wyjaśnienia kwestii budzących wątpliwości w sprawie, o czym pismami z dnia 18 kwietnia 2023 r. oraz 24 kwietnia 2023 r. poinformowałem pełnomocnika Strony.

Realizując obowiązek wynikający z art. 9 i art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, poinformowałem również pełnomocnika strony o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, wydając dnia 26 kwietnia 2023 r. postanowienie w tym zakresie.

Zgodnie z opinią geodety Pana _____ z dnia 24 kwietnia 2023 r., dwa budynki o nr ewid. _____ i _____ na działce nr _____ przy ulicy Adama Znanickiego przekraczają linię zabudowy określoną w planie miejscowym, w tym jeden w sposób znaczny. Budynek o nr ewid. _____ ma 40 m² powierzchni zabudowy, z czego powierzchnia przekraczająca linię zabudowy wynosi 29 m². Natomiast budynek o nr ewid. _____ przekracza linię zabudowy od strony ulicy Szymborskiej o około 0,5 m.

Powyższy stan faktyczny, dotyczący naruszenia ustaleń planu miejscowego, będący przedmiotem odrębnych postępowań prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu, jakkolwiek związany z niniejszą sprawą nie był jednak brany pod uwagę w niniejszym postępowaniu, ani nie miał bezpośredniego wpływu na rozstrzygnięcie rozpatrywanej sprawy, dotyczącej zatwierdzenia podziału nieruchomości przy ulicy Adama Znanickiego w Inowrocławiu.

W dniu 15 czerwca 2023 r. strona reprezentowana przez pełnomocnika zmodyfikowała swój wniosek w zakresie zatwierdzenia proponowanego podziału działki nr _____ z uwagi na zmianę koncepcji podziału. Dołączony do pisma wstępny projekt podziału działki nr _____, przedstawiał proponowany podział na 7 działek ewidencyjnych, w ten sposób, że dwa budynki o identyfikatorach: 040701_1.0007.. _BUD oraz 040701_1.0007. _BUD pozostawały na jednej wspólnej, projektowanej do wydzielenia działce, a pozostałe budynki w zabudowie szeregowej miały indywidualnie wyodrębnione działki gruntu. Pismami z dnia 19 czerwca 2023 r. poinformowałem Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Inowrocławiu o zmianie koncepcji podziału oraz wezwałem pełnomocnika wnioskodawcy do uzupełnienia zmodyfikowanego wniosku o mapę z projektem podziału przedmiotowej działki. Z uwagi na powyższe przedłużyłem również termin do rozpoznania sprawy, o czym pisemnie poinformowałem stronę postanowieniem z dnia 19 czerwca 2023 r. W odpowiedzi na wezwanie w dniu 5 lipca 2023 r. został dostarczony cały komplet dokumentów tj. wniosek wraz z załącznikami.

Uwzględniając stanowisko SKO wyrażone w decyzji uchylającej i kierując się zasadą prawdy obiektywnej wyrażoną w art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego, która stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli, rozpoznałem sprawę zgodnie z żądaniem strony w trybie art. 95 pkt 7, niezależnie od ustaleń planu, w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, weryfikując dogłębnie przesłankę niezbędności wyrażoną w tym przepisie.

Należy wskazać, iż przepis art. 95 ww. ustawy stanowi lex specialis, w stosunku do ogólnych zasad obowiązujących przy podziale nieruchomości. Zawiera zamknięty katalog celów, których osiągnięcie usprawiedliwia odstępianie od generalnej zasady, że podział

nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Dlatego określone w powyższym przepisie wyjątki należy interpretować ściśle.

Przepis art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami może mieć zastosowanie, gdy istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwiało właścicielowi czy właścicielom budynku mieszkalnego korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym. *„Chodzi tutaj o wyodrębnienie nieruchomości gruntowej niezbędnej w znaczeniu "koniecznej" do obsługi budynku mieszkalnego, a nie w znaczeniu "wystarczającej", co prowadzić mogłoby do mnożenia podziałów, a tym samym zwiększenia zagęszczenia zabudowy wbrew ustaleniom planów miejscowych”* (zob. Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 17 stycznia 2017 r. II SA/OI 1320/16).

Interpretacja art. 95 ustawy nie może prowadzić tylko do obejścia zasady, że podział powinien być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zastosowanie tego artykułu musi być usprawiedliwione ściśle określonym w nim celem. Stanowisko to jest poparte bardzo licznym orzecnictwem sądów administracyjnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w swym wyroku z dnia 18 stycznia 2022 r. sygn. ISA/Wa 1303/21 (por. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 października 2019 r. II SA/Po 615/19) wskazał, że *„Niezbędność wydzielenia działki budowlanej dla korzystania z budynku mieszkalnego to coś więcej niż opłacalność czy wygoda. Wydzielenie takiej działki musi być konieczne dla prawidłowego korzystania z posadowionego na niej budynku mieszkalnego, a nie jedynie korzystne”*. Pogląd ten znajduje odzwierciedlenie również w wyroku WSA w Gdańsku z dnia 7 października 2021 r. II SA/Gd 204/21, w którym sąd wskazał, że okoliczności takie jak ustanowienie odrębnej własności budynków oraz działek z nimi związanych wynikające z zawartych umów deweloperskich i umów kredytowych oraz istotne konsekwencje finansowe wynikające z braku podziału, nie mogą stanowić argumentów przemawiających za dokonaniem podziału nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem WSA wyrażonym w powyższym wyroku *„Nie dotyczą one bowiem przesłanki dokonania takiego podziału, jaką jest niezbędność podziału do korzystania z budynku mieszkalnego. Przeciwna interpretacja normy art. 95 pkt 7 prowadziłaby do sytuacji, w której w każdym przypadku realizacji przez dewelopera na nieruchomości niepodlegającej podziałowi kilku budynków mieszkalnych, podział takiej nieruchomości byłby z założenia zasadny. (...) interpretacja taka nie byłaby zgodna z intencją ustawodawcy i prowadziłaby do istotnego rozszerzenia zakresu stosowania normy art. 95 pkt 7 u.g.n. oraz istotnego zwiększenia ilości podziałów nieruchomości naruszających postanowienia planistyczne”*.

Posługując się pojęciem „działki budowlanej”, zawartym w art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy przywołać jej ustawową definicję. W świetle art. 4 pkt 3a wspomnianej ustawy, działką budowlaną jest zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

W rozpoznawanej sprawie, przedmiotowa działka jest już zatem działką budowlaną, która zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a jej obecne parametry takie jak kształt, powierzchnia, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków jednorodzinnych na niej posadowionych, w zakresie niezbędnym dla każdego z nich. Zaprezentowana na mapie z projektem podziału koncepcja wydzielenia działek, przedstawiająca m.in. dwa budynki na jednej wspólnej działce wskazuje, że wyodrębnienie działek gruntu pod każdym z budynków jednorodzinnych posadowionych na działce nr , nie jest konieczne, a zarazem niezbędne do ich funkcjonowania i korzystania z nich. Tym samym nie ma podstaw do zastosowania art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przepis powyższy może mieć zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia właścicielowi czy właścicielom budynku mieszkalnego korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym.

W mojej ocenie podział przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 95 pkt. 7 wymienionej ustawy, tj. niezależnie od ustaleń planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną wskazaną do zatwierdzenia tego podziału, nie jest zasadny. Nie spełnia bowiem podstawowej przesłanki zawartej w tym przepisie, w zakresie celu niezbędności do korzystania z budynku mieszkalnego, wskazanego przez ustawodawcę. Stanowiłby jedynie próbę obejścia przepisów prawa miejscowego, zawartych w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a realizowana inwestycja mieszkaniowa zainicjowana w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, kończona byłaby z pominięciem ustaleń tego planu miejscowego.

Realizując obowiązek wynikający z art. 10 § 1 oraz art. 79a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) pismem z dnia 10 lipca 2023 r. zawiadomiłem pełnomocnika strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w trakcie toczącego się postępowania, wskazałem możliwość zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz poinformowałem, że na dzień wysłania zawiadomienia nie została spełniona przesłanka zależna od strony postępowania, wymagana dla zatwierdzenia podziału w trybie art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w zakresie wykazania niezbędności wydzielenia poszczególnych działek, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony. W związku z tym, postanowieniem z dnia 21 lipca 2023 r. przedłużyłem termin do rozpoznania sprawy. Strona skorzystała z powyższego uprawnienia dnia 2 sierpnia 2023 r. i zajęła pisemne stanowisko w sprawie wnosząc o pominięcie błędnie złożonego w dniu 5 lipca 2023 r. wniosku o zatwierdzenie projektu podziału, gdyż intencją było złożenie jedynie projektu podziału działki nr przy ulicy Adama Znanieckiego w Inowrocławiu. Zgodnie z żądaniem wnioskodawcy w rozpatrywanej sprawie został wzięty pod uwagę projekt podziału nieruchomości dostarczony w dniu 5 lipca 2023 r. Strona podtrzymała również zarzuty do opinii biegłego Pana wskazując, że biegły nie dokonał właściwych i wiarygodnych ustaleń dla usytuowania budynków na działce nr względem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Pełnomocnik

reprezentujący wnioskodawcę nie wniósł jednak żadnych nowych dowodów, czy argumentów, mogących mieć wpływ na zmianę ustalonych wcześniej przez Organ okoliczności, mogących mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie.

Mając na uwadze powyższe należało orzec w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od dnia jej doręczenia. Na podstawie art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



DAMIAN FACUŚIAK
Kierownik
Referatu Planowania Przestrzennego
z up. Prezydenta Miasta

Otrzymują:

1. Pan poprzez pełnomocnika Pana
Radcy Prawnego, ul.
2. Aa. AC/AW

na adres: Kancelaria

Do wiadomości:

- 1.
2. Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu, ul. Mątewska 17, 88-100 Inowrocław,
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Niniejsza decyzja stała się ostateczna

w dniu 04.10.2023 r.

Damian Facuśiak
KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego

Inowrocław, dnia 21 grudnia 2022 r.

WGP-II.6831.1.58.2022

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 95 pkt 7, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) **na wniosek**

Pana

o r z e k a m

odmówić zatwierdzenia podziału nieruchomości, położonej w Inowrocławiu przy **ulicy Adama Znanięckiego i ulicy Szymborskiej**, arkusz nr 791, obręb 7, działki o numerze ewidencyjnym o powierzchni **0,1780 ha** + przybytek **0,0001 ha** = **0,1781 ha** (na podstawie nowego pomiaru geodety ID.), rej. gr. G zapisanej w Księdze Wieczystej stanowiącej własność Pana Damiana Graczyka na następujące działki:

- dz. nr o pow. **0,0317 ha**
- dz. nr o pow. **0,0129 ha**
- dz. nr o pow. **0,0207 ha**
- dz. nr o pow. **0,0209 ha**
- dz. nr o pow. **0,0208 ha**
- dz. nr o pow. **0,0209 ha**
- dz. nr o pow. **0,0208 ha**
- dz. nr o pow. **0,0294 ha**

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 19 września 2022 r. Pan wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie podziału nieruchomości położonej w Inowrocławiu przy ulicy Adama Znanięckiego i ulicy Szymborskiej, arkusz nr 791, obręb 7 oznaczonej jako działka ewidencyjna nr . Jako cel podziału wskazano wydzielenie działek w zabudowie szeregowej w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Wniosek spełnił wymogi formalne wynikające z art. 97 ust. 1a pkt. 1-8 ww. ustawy oraz § 2 ust. 1-3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Projekt podziału został opracowany przez geodetę uprawnionego Pana posiadającego uprawnienia zawodowe nr

Na podstawie art. 95 ww. ustawy niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział może nastąpić w celu określonym w pkt. 1-8.

Biorąc pod uwagę cel podziału wskazany przez wnioskodawcę, należy rozpatrzeć przedmiotowy wniosek w zakresie art. 95 pkt 7 ustawy. Zgodnie jednak z uzasadnieniem wyroku WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 8 marca 2018 r. sygn. WSA II SA/Go 1175/17 „(...) jeżeli dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość gruntowa podlegająca podziałowi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to organ w pierwszej kolejności jest zobowiązany do ustalenia, czy możliwe jest dokonanie wnioskowanego podziału zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, stosownie do art. 93 u.g.n. Dopiero negatywny wynik tych ustaleń pozwoli na ocenę, czy wystąpiła jedna z przesłanek w art. 95 pkt 1 u.g.n. Priorytetem winien być zawsze podział nieruchomości zgodny z ustaleniami obowiązującego na danym terenie planu (...)”.

W toku postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w przeważającej części w obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr V/46/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego nr 26, poz. 173 ze zm.) ustala przeznaczenie oznaczone jednostką bilansową 29 MN - teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Szerokość działek zabudowy jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 18,0 m. Nakazuje się pozostawić co najmniej 40% powierzchni działki ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej. Natomiast fragment przedmiotowej nieruchomości, od strony północno-zachodniej, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr LI/484/2022 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 31 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 2951), który wszedł w życie dnia 17 czerwca 2022 r. i wyznacza przeznaczenie 4 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz KDD 03 – tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej. Przed zmianą ww. planu miejscowego dla wskazanego wcześniej północno-zachodniego fragmentu nieruchomości (część działki nr przed scaleniem z działką nr) obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XIX/259/00 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 lutego 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 67, poz. 534) , który wyznaczał przeznaczenie Y 47 KZ – teren komunikacji publicznej, ul. Szymborska. Zgodnie z powyższymi ustaleniami, na przedmiotowym terenie szerokość działek nie może być mniejsza niż 18,0 m, a powierzchnia działki ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej powinna stanowić co najmniej 40%. Załączony do wniosku projekt podziału nie spełnia więc ustaleń obowiązujących planów miejscowych i nie jest możliwy podział zgodnie z art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 4 października 2022 r. pisemnie zawiadomiłem stronę, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strona skorzystała z powyższego uprawnienia dnia 6 października 2022 r. nie wnosząc nowych dowodów i materiałów mogących mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

W wyniku wizji lokalnej oraz w trakcie porównania rysunku projektu podziału ww. nieruchomości z rysunkiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, niezgodne z planem miejscowym usytuowanie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na terenie działki nr przy ulicy Adama Znanińskiego i Szymborskiej, poprzez przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Natomiast z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu, który w znacznej części został zabudowany, poddano

w wątpliwość zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w ustaleniach ww. planu miejscowego.

Ponadto analiza załączonego projektu podziału nieruchomości objętej wnioskiem w połączeniu z wizją w terenie wykazały, że schody prowadzące do drugiego segmentu budynku, znajdującego się na nowo projektowanej działce nr , usytuowane są na projektowanej do wydzielenia działce nr . W konsekwencji takiego podziału działek, elementy istotne dla funkcjonowania segmentu budynku mieszkalnego, znalazłyby się w obrębie działki sąsiedniej. Biorąc pod uwagę powyższe, należy odnieść się do pojęcia działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) jako zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwią prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Powołując się na orzecznictwo sądów administracyjnych (m.in. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 stycznia 2022 r. sygn. ISA/Wa 1303/21) należy zwrócić uwagę, że wydzielenie działki budowlanej w trybie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami musi być niezbędne do korzystania z budynku mieszkalnego. Sytuacja taka zachodzi zaś wtedy, gdy wydzielenie działki budowlanej jest niezbędne w znaczeniu konieczne. „Niezbędność wydzielenia działki budowlanej dla korzystania z budynku mieszkalnego to coś więcej niż opłacalność czy wygoda. Wydzielenie takiej działki musi być konieczne dla prawidłowego korzystania z posadowionego na niej budynku mieszkalnego, a nie jedynie korzystne”.

Pismem z dnia 11 października 2022 r. wystąpiłem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w Inowrocławiu o podjęcie właściwych działań w celu weryfikacji czy realizowana inwestycja spełnia ustalenia ww. planu miejscowego i jest zgodna z decyzją Starosty Inowrocławskiego Nr 166/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę oraz decyzją Nr 166/2020/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. zatwierdzającą zmiany do projektu budowlanego w zakresie przedstawionym w projekcie budowlanym zamiennym. Niniejsze pismo skierowałem także do wiadomości Starosty Inowrocławskiego, organu, który wydał pozwolenie na budowę.

W związku z koniecznością ustalenia okoliczności faktycznych i prawnych oraz przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego m.in. w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, postanowieniami z dnia 18 października 2022 r. oraz z dnia 9 listopada 2022 r. przedłużyłem termin załatwienia sprawy, o czym pisemnie poinformowałem stronę.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu pismem z dnia 20 października 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 24 października 2022 r.) znak PINB.0611.88.2022, zawiadomił o terminie przeprowadzenia czynności kontrolnych w zakresie powierzchni działki ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej oraz przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, a także przekazał uwierzytelnioną kopię zaświadczenia wskazującego na możliwość przystąpienia przez Inwestora do użytkowania obiektu na działce nr przy ulicy Adama Znanińskiego. Następnie pismem z dnia 15 listopada 2022 r. PINB znak PINB.0611.88-II.2022 poinformował o przeprowadzonej w dniu 3 listopada 2022 r. kontroli na terenie działki nr przy ulicy Adama Znanińskiego wskazując, m. in. na dokonanie odpowiednich pomiarów oraz złożone przez Pana

oświadczenie w zakresie zastosowania systemu dachu zielonego o powierzchni około 600 m², poparte opinią geodety Pana (upr.) z dnia 3 października 2022 r., w której m.in. wyliczono procentowo powierzchnię biologicznie czynną na przedmiotowej działce w wysokości 40,1 %. W części dotyczącej przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy PINB, powołując się na oświadczenie geodety Pana , wskazujące, że usytuowanie przedmiotowego obiektu budowlanego na działce nr jest zgodne z projektem zagospodarowania działki, poinformował, że „nie posiada w swych zasobach odpowiedniego sprzętu geodezyjnego, w tym także osób z odpowiednimi uprawnieniami, aby podważyć oświadczenie złożone przez geodetę” oraz poprosił o udostępnienie uwierzytelnionych kserokopii materiałów, na podstawie których stwierdzono, że nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega przez wybudowane budynki.

W toku postępowania, pismem z dnia 29 listopada 2022 r. wystąpiłem do Starostwa Powiatowego w Inowrocławiu o udostępnienie projektu budowlanego stanowiącego podstawę do wydanej przez Starostę Inowrocławskiego decyzji Nr 166/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz decyzji Nr 166/2020/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. zatwierdzającej zmiany do projektu budowlanego w zakresie przedstawionym w projekcie budowlanym zamiennym, ze względu na wątpliwość, czy inwestycja polegająca na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej na przedmiotowej działce została zrealizowana zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę i przede wszystkim, czy została ona zrealizowana zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Starostwo Powiatowe pismem z dnia 1 grudnia 2022 r., znak AB.6740.4.166.2020.2022 udostępniło ww. projekty budowlane.

Pismem z dnia 6 grudnia 2022 r., stanowiącym odpowiedź na pismo z dnia 15 listopada 2022 r. znak PINB.0611.88-II.2022, poinformowałem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu, że na podstawie udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu dokumentów stanowiących podstawę do wydanej decyzji Nr 166/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz decyzji Nr 166/2020/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. zatwierdzającej zmiany do projektu budowlanego w zakresie przedstawionym w projekcie budowlanym zamiennym, nie wykazano w ww. projektach budowlanych obciążeń wynikających z zastosowania dachu zielonego, ani żadnych innych rozwiązań koniecznych do montażu przed zastosowaniem takiego systemu. Ponadto poinformowałem, że w wyniku przeprowadzonej dnia 30 listopada 2022 r. wizji w terenie i wykonanych przy pomocy drona zdjęć obrazujących z lotu ptaka pokrycie powierzchni dachu i zagospodarowanie terenu działki nr przy ul. Adama Znanińskiego i Szymborskiej, nie stwierdzono obecności systemu dachu zielonego. Na prośbę PINB przekazałem również potwierdzony za zgodność z oryginałem wypis i wyrys z planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr V/46/99 RM Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r., a także wydruk z systemu Voxly przedstawiający przedmiotowy teren względem obowiązującego planu miejscowego i zdjęcie z drona obrazujące pokrycie powierzchni dachu i zagospodarowanie terenu przedmiotowej działki.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) pismem z dnia 6 grudnia 2022 r. zawiadomiłem stronę o zgromadzonym w trakcie toczącego się postępowania materiale dowodowym i wskazałem możliwość zapoznania się z aktami oraz wypowiedzenia

się w sprawie. W dniu 6 grudnia 2022 r. Pan [redacted] został telefonicznie poinformowany o możliwości osobistego odbioru zawiadomienia. W tym samym dniu strona skorzystała z powyższego uprawnienia oraz wniosła uwagę w zakresie dołączenia do akt sprawy wydanego przez tut. Urząd wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 marca 2020 r. znak WGP-II.6727.51.2020. Uwaga ta została uwzględniona. Pan [redacted] nie podpisał jednak odbioru niniejszego zawiadomienia, w związku z czym zostało ono wysłane drogą pocztową na adres podany we wniosku. Protokół z przeglądania akt został sporządzony i podpisany przez pracownika Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości uczestniczącego w spotkaniu oraz dołączony do akt sprawy.

W związku z koniecznością zapewnienia stronie możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, postanowieniem z dnia 9 grudnia 2022 r. przedłużyłem termin załatwienia sprawy, o czym pisemnie poinformowałem stronę.

Dnia 8 grudnia 2022 r. Pan [redacted] odebrał wysłane pocztą zawiadomienie z dnia 6 grudnia 2022 r., o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a następnie w dniu 13 grudnia 2022 r. zgłosił się do Referatu Planowania Przestrzennego w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości tut. Urzędu, w celu zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Podczas przeglądania dokumentacji, zainteresowany stwierdził, że dołączona do akt sprawy (na jego wcześniejszą prośbę) kserokopia ww. wypisu i wrysu, posiada wrysowane zakreślaczem granice przedmiotowej działki i różni się tym samym od egzemplarza, który otrzymał. Poinformowano stronę, że każdorazowo na egzemplarzu pozostającym w aktach sprawy, pracownik sporządzający wypis i wyrus wkreśla na rysunku planu miejscowego granice działki objętej wnioskiem, w celu dokładnej weryfikacji w jakiej jednostce bilansowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego się ona znajduje. Ponadto Pan [redacted] stwierdził, że pracownik udostępniający akta sprawy usunął w trakcie ich przeglądania dokumenty ze zbioru akt. Poinformowano zainteresowanego, że były to odręczne notatki (brudnopis), dotyczące informacji w zakresie dokonywania podziałów niezależnie od ustaleń planu miejscowego i mają one charakter roboczy, nie dotyczą ściśle przedmiotowego podziału i nie są tym samym dokumentem będącym dowodem w sprawie. W tym samym dniu Pan [redacted] złożył w Biurze Obsługi Interesantów i Kontroli tut. Urzędu oświadczenie o zapoznaniu się z aktami sprawy, w którym wniósł o dołączenie do akt, kopii wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 marca 2020 r. znak WGP-II.6727.51.2020, tożsamej z egzemplarzem przez niego otrzymanym oraz odniósł się do ww. zagadnień omawianych w trakcie powyższego spotkania. Po zapoznaniu się z aktami sprawy strona nie wniosła nowych dowodów i materiałów mogących mieć wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności faktyczne i prawne ustalone w toku toczącego się postępowania, w szczególności:

- niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonym uchwałą nr V/46/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r.) usytuowanie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na terenie działki nr [redacted] przy ulicy Adama Znanińskiego i Szymborskiej, poprzez przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym wadliwość prawną wydanej przez Starostę Inowrocławskiego decyzji Nr 166/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz decyzji Nr 166/2020/2022 z dnia

18 stycznia 2022 r. zatwierdzającej zmiany do projektu budowlanego w zakresie przedstawionym w projekcie budowlanym zamiennym,

- niezachowanie określonego w ww. planie miejscowym (co najmniej 40%) oraz w projekcie budowlanym (46,6%) wskaźnika działki ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej,

- zlokalizowanie, zgodnie z przedstawionym projektem podziału nieruchomości, schodów na projektowanej działce nr , prowadzących do drugiego segmentu budynku, znajdującego się na projektowanej do wydzielenia sąsiedniej działce nr ,

podział przedmiotowej działki jest niezasadny.

Zatwierdzenie podziału działki nr , będącej własnością Pana mogłoby spowodować nieodwracalność skutków prawnych wywołanych przez decyzję administracyjną dotkniętą wadą nieważności oraz utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie prawa własności zwłaszcza w sytuacji sprzedaży nowo wydzielonych działek gruntu i zmiany struktury własności.

Ponadto zatwierdzenie podziału tej działki na podstawie art. 95 pkt 7, stanowiłoby obejście prawa miejscowego i sankcjonowanie inwestycji zrealizowanej niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w zakresie niezachowania wskaźnika powierzchni działki ekologicznie czynnej (w tym zakresie także niezgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę).

Wskazać także należy, że w konsekwencji przedstawionego projektu podziału (dotyczy projektowanej działki i) i usytuowania elementów istotnych dla funkcjonowania budynku mieszkalnego na działce sąsiedniej, zatwierdzenie przedmiotowego podziału mogłoby uniemożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od dnia jej doręczenia. Na podstawie art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Pan

Do wiadomości:

- 1.
2. Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu, ul. Mątewska 17, 88-100 Inowrocław, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
3. Aa. AC



ROMUALD KAISER
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
z up. Prezydenta Miasta
(2)