



MINISTER INFRASTRUKTURY

BN2j-147/2009

Warszawa, dn. 28 maja 2009 r.

P. J. Kwiecień
KANCELARIA
Senatu RP
ul. Senacka 106
00-925 Warszawa
tel. 22 625 3880
fax. 22 625 3880

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 29.05.09
nr. 3147
podpis *[Signature]*

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Wzajemny Panie Marszałku,

W związku z pismem Pana Marszałka z dnia 29 kwietnia 2009 r., znak BPS/DSK-043-1596/09, przekazującym tekst oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Waldemara Kraskę na posiedzeniu Senatu RP w dniu 22 kwietnia 2009 r., dotyczące braku możliwości zniesienia współwłasności w związku ze zmianą przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uprzejmie przedstawiam poniższe informacje.

Odpowiadając na pytanie Pana Senatora, czy rada gminy na wniosek jednego ze współwłaścicieli może zmienić przeznaczenie działki budowlanej na rolną bez zawiadomiania i zgody drugiego współwłaściciela, wyjaśniam, iż przeznaczenie terenu, sposoby jego zagospodarowania oraz warunki zabudowy ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak również zmiany w planie miejscowym uchwała, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), rady gminy po przeprowadzeniu procedur szczegółowo opisanych w przywołanej ustawie.

Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wprowadzającego zmianę przeznaczenia terenu rada gminy podejmuje na wniosek wójta, burmistrza, prezydenta miasta lub z własnej inicjatywy. Z wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego może wystąpić każdy. Wnioski te stanowią przedmiot prowadzonej przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta analizy, która wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym może stanowić przesłankę wystąpienia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta do rady gminy o sporządzenie planu miejscowego lub zmianę takiego planu.

Procedura sporządzenia planu miejscowego przewiduje określoną formę zawiadomiania zainteresowanych podmiotów o podejmowanych kolejno czynnościach gminy. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podaje się:

- a) informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, wskazującą na formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- b) informację o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz terminie, w którym osoby fizyczne i prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu.

Podanie do publicznej wiadomości następuje poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Nie zachodzi zatem obowiązek indywidualnego zawiadamiania właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości, których stan prawny zmienia projekt przygotowywanego planu, ani też obowiązek uzyskiwania od właścicieli zgody na wprowadzenie tego rodzaju ustaleń. Oznacza to, iż do zmiany przeznaczenia terenu, zgoda użytkownika lub właściciela gruntu nie jest wymagana. Gmina posiada w tym zakresie władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 29 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu miejscowego wymaga ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Dodatkowo ustawa wprowadza obowiązek publikacji uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego na stronie internetowej gminy.

Równocześnie informuję Pana Marszałka, iż ochrona obywatela przed władcym działaniem gminy, tworzącej przepisy miejscowego prawa, przejawia się w prawie do wezwania gminy do usunięcia zapisów planu stanowiących naruszenie interesu prawnego właścicieli lub władających nieruchomościami. Interes prawny oznacza uprawnienie, regulowane przepisem prawa. Oznacza to, iż zaskarżając plan należy wskazać przepis, którego złamanie nastąpiło przepisami miejscowego planu. Możliwość ochrony własnych interesów w przypadku opracowywania planu miejscowego, wymaga zainteresowania działaniami gminy w sferze planowania przestrzennego. Procedura sporządzania planu miejscowego zapewnia bowiem szeroką partycypację społeczną w przypadku opracowywania przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie należy dodać, że zagadnienia dotyczące znoszenia współwłasności regulowane są przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 211 tej ustawy, każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Zniesienie współwłasności może nastąpić w drodze dobrowolnej umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli, bądź w wyniku postępowania przed sądem powszechnym. Podział nieruchomości rolnych toku w sądowego zniesienia współwłasności jest ograniczony przez zastosowanie klauzuli zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k. c.). Wspomniane wyżej kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy jest szczególnie przydatne w odniesieniu do oceny możliwości fizycznego podziału działek siedliskowych w gospodarstwach rolnych. Trzeba również pamiętać, że podział nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, w tym także działki siedliskowej nie może być sprzeczny z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Przepisy tej ustawy dotyczące podziałów nieruchomości, w szczególności art. 92, art. 93, art. 94 i art. 95, nawiązują do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z powyższego wynika, że zasad dotyczących podziałów nieruchomości wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Przedstawiając Panu Marszałkowi powyższe informacje w sprawie zagadnień poruszonych w oświadczeniu Pana Senatora Waldemara Kraski z dnia 22 kwietnia 2009 r., wrażliwie nadzieję, że odpowiadają one na zawarte w nim pytanie.

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Olgierd Działkoński
Podsekretarz Stanu