



DGN.2.053.3.2017.EK.1

NK: 63428/17

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Odpowiadając na petycję przekazaną przez Kancelarię Prezydenta RP do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w dniu 16 marca 2017 r. w sprawie nowelizacji przepisów o podziałach nieruchomości oraz przepisów dotyczących opłaty adiacenckiej, uprzejmie przedstawiam informacje w zakresie posiadanej własności.

Zgodnie z art. 92 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, z późn. zm.) przepisów o podziałach nieruchomości **nie stosuje się, co do zasady, do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne**, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne i leśne w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie będzie nieruchomość objęta obowiązującą decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzją o warunkach zabudowy. Podział takiej nieruchomości będzie zatem podlegał przepisom *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Organem upoważnionym do oceny zgodności projektu podziału z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zgodnie z art. 94 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* 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 jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawodawca wprowadził pewnego rodzaju ograniczenia w dokonywaniu podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Zgodnie bowiem z treścią art. 93 ust. 2a *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, 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**. 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. Warunku o przeniesieniu praw do wydzielonych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne oraz w przypadku podziałów

nieruchomości, o których mowa w art. 95 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (podział niezależnie od ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu). Ponadto należy wskazać, że ograniczenie dokonywania podziałów nieruchomości rolnych i leśnych na działki gruntu poniżej 0,3000 ha ma na celu zapobieganie rozdrabnianiu i tworzeniu niekorzystnego rozłogu gruntów, co w konsekwencji zapobiega przeznaczaniu wydzielonych działek gruntu na inne cele niż rolne lub leśne.

Obecnie w resorcie procedowany jest projekt ustawy – *Kodeks Urbanistyczno-Budowlany (UD 135)*, który przewiduje zmiany w zakresie zasad podziałów nieruchomości i ustalania opłaty adiacenckiej. Projekt *Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego* zakłada dokonywanie podziału nieruchomości w szczególności w celu utworzenia terenu pod realizację inwestycji. Natomiast odnosząc się do kwestii dotyczącej „zniesienia opłaty adiacenckiej” uprzejmie informuję, że w projekcie odstępuje się od formuły opłaty adiacenckiej. Projekt zakłada wprowadzenie tzw. opłaty infrastrukturalnej, która odpowiada założeniom aktualnej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, tj. ma stanowić partycypację w budowie urządzeń. Natomiast naliczanie tej opłaty będzie następowało w sposób kosztowy, tj. nie będzie uzależnione od wzrostu wartości nieruchomości. Projekt ustawy dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 *ustawy o petycjach* sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Andrzej Gierlik
P.S. 1314
INFRASTRUKTURA BUDOWLANA
Razimierz Smoliński
Sekretarz Stanu

Do wiadomości:
Kancelaria Prezydenta RP
Biuro Dialogu i Inicjatyw Obywatelskich
Nr BDI.0600.32184.01.2017.KM