

**Uchwała Nr
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 2024 r.**

w sprawie odmowy przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, z późn. zm.¹), art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.²) oraz § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736) uchwała się, co następuje:

§ 1. Odmawia się przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości dla obszaru obejmującego działki:

- 1) Nr 628/6 obręb Budzistowo o powierzchni całkowitej 0,0077 ha;
- 2) Nr 628/7 obręb Budzistowo o powierzchni całkowitej 0,0021 ha;
- 3) Nr 628/15 obręb Budzistowo o powierzchni całkowitej 0,7251 ha.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Malek

¹ zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2024 r. poz. 721

² zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2024 r. poz. 1222

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.) scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, m.in. gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Z wnioskiem o scalenie i podział nieruchomości wystąpił jeden właściciel, który posiada 100% powierzchni gruntów proponowanych do scalenia i podziału.

Zgodnie z art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.) o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Zgodnie z § 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736) zostały przeprowadzone czynności wstępne poprzedzające wszczęcie postępowania m.in. analiza okoliczności uzasadniających dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, analiza przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że podjęcie niniejszej uchwały w sprawie odmowy przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości jest w pełni uzasadnione.

Zgodnie bowiem z Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XLVII/307/14 z dnia 28.10.2014 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 03.12.2014 r. poz. 4832 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo, działki nr 628/6, 628/7, 628/15 położone w obrębie ewidencyjnym Budzistowo znajdują się na terenach opisanych na rysunku planu symbolem 1b UC, UW, P, KS. Paragraf 17 ustęp 7 ww. uchwały wskazuje, że dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1b UC, UW, P, KS minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 0,5 ha (nie dotyczy wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, których wielkość wynika z przyjętej technologii).

Suma powierzchni działek wskazanych we wniosku wynosi 0,7349 ha, a więc jest mniejsza niż 1 ha, co powoduje, że obiektywnie niemożliwe jest scalenie i wydzielenie chociażby dwóch działek o minimalnej powierzchni 0,5 ha.

Wskazać należy, że zgodnie z paragrafem 4 ust. 1 Rozporządzenia „*Wójt, w okresie do 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, przeprowadza analizę okoliczności uzasadniających dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, a w szczególności: 1) przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym*”.

W tak zaistniałych okolicznościach zaaprobowanie zamierzenia Wnioskodawcy, w tym zawnioskowanego sposobu procedowania, stanowiłyby niedopuszczalne obejście zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. Suma powierzchni działek wskazanych we wniosku jest bowiem zbyt mała, aby możliwe było wydzielenie chociażby dwóch działek o pow. minimum 5000 m² (0,5 ha). Wnioskodawca składając wniosek o zastosowanie procedury scaleniowej w istocie oczekuje obejścia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie procedury podziału nieruchomości. We wniosku złożonym do tut. Urzędu, stwierdzono, że „*procedura scalenia i podziału nieruchomości dokonywana uchwałą Rady Gminy, nie zawiera ograniczeń w zakresie chociażby powierzchni minimalnej działki po podziale (...)*”. Niezależnie od tego, że brak jest podstaw do zaaprobowania takiego poglądu, wskazać należy, że taka próba obejścia przepisów jest niedopuszczalna i niezgodna z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami oraz z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Powyższe przesłanki wskazują jednoznacznie, że wniosek właściciela o scalenie i podział jest niemożliwy do realizacji, ponieważ nie spełnia warunków minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek i jest niezgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Należy również wskazać, że za odmową przystąpienia do scalenia i podziału przemawiają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące scalenia i podziału, które wskazują, że procedura ta nie ma zastosowania w indywidualnej sprawie, która w rzeczywistości jest podziałem, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami o podziale nieruchomości (art. 92-99). Art. 102 ust. 2 ustawy brzmi następująco: „Scaleni i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem”. Przepis ten wskazuje na kilku właścicieli lub użytkowników wieczystych, a to oznacza, że procedura ta przewidziana jest dla obszaru, który jest własnością przynajmniej dwóch właścicieli, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.