



Łomianki, 31 sierpnia 2023r.

WGG.6831.21.21.2023.PK

## DECYZJA

Na podstawie art. 93 ust. 1, 2, 3, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1 i 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344 t.j.) oraz art. 104, art. 107, art. 268a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2022 poz. 2000 t.j.) **z urzędu**

## ZATWIERDZAM

podział nieruchomości objętej Postanowieniem Sądu I Ns 600/21 z dnia 17.12.2021r. stanowiącej działkę ew. nr **86/43** o pow. 0,0739 ha położonej w obrębie 0004 – Dziekanów Leśny, gmina Łomianki na następujące działki:

**1. Położona na terenie istniejącej drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej – ul. Złotej Rybki (KDD4):**

- dz. nr **86/48** o pow. 0,0065 ha

**2. Położona na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN4):**

- dz. nr **86/49** o pow. 0,0674 ha

uwidocznione na mapie przyjętej do zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego pod nr ewidencyjnym P.1432.2023.3329, która stanowi integralną część niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 97 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 344 t.j.) można dokonać z urzędu, jeśli jest on niezbędny dla realizacji celów publicznych, jakim jest wydzielenie gruntów pod drogi publiczne o czym mówi art. 6 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r *o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z art. 93 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 t.j.), podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego co do przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny (Uchwała nr XXXIV/405/2017 z dnia 26 października 2017r.) w jednostkach planistycznych: *MN4, KDD4*.

Celem podziału jest wydzielenie działki nr 86/48 o pow. 0,0065 ha, wydzielonej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną klasy dojazdowej – ul. Złotej Rybki (KDD4). Projektowana działka budowlana nr 86/49 będzie stanowiła jedną nieruchomość z działką sąsiednią nr 87/6, zabudowaną wspólnie budynkiem mieszkalnym, będzie mogła być zagospodarowana jak dotychczas zgodnie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie została ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości dla jednostki MN4.

W istniejącym orzecznictwie przyjmuje się konsekwentnie, że jeżeli podział nieruchomości ma nastąpić z urzędu, to zbędne jest uprzednie wydawanie opinii o zgodności proponowanego podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w formie postanowienia, w trybie art. 93 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w stosunku do przedmiotowej działki potwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem znak: KOA 2446/Pd/22 z dnia 26 września 2022r. Nie ma bowiem potrzeby, by ten sam organ, który zatwierdza podział nieruchomości, odrębnie wypowiadał się o zgodności tego podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że organ dokonujący z urzędu podziału nieruchomości nie wydaje postanowienia opiniującego zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, a podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej podział nieruchomości, oczywiście w zgodności z ustaleniami planu miejscowego i możliwością zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Taka interpretacja została potwierdzona m.in. wyrokami Naczelnego Sądu Administracyjnego I OSK 649/17 z dnia 29 stycznia 2019r. lub I OSK 403/07 z dnia 31 marca 2008r.

Zawiadomieniem z dnia 14 lipca 2023r. Burmistrza Łomianek zawiadomił o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy. W wyznaczonym terminie nikt nie zapoznał się z zebraną dokumentacją

Należy zwrócić uwagę, iż podział nieruchomości z urzędu nie powoduje zmiany struktury własności działki. Wszystkie wydzielone działki pozostają we własności obecnych właścicieli, a działki przeznaczone pod cel publiczny mogą zostać pozyskane przez Gminę na drodze cywilnej, czyli na podstawie aktu notarialnego.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

**OTRZYMUJĄ:**

1. Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,  
(decyzja ostateczna- w celu wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków)
2. a/a

**Zawiadomienie poprzez publiczne ogłoszenie zgodnie z art. 49 kpa**

Sprawę prowadzi:  
mgr inż. Paweł Kosiacki  
Starszy inspektor ds. geodezji  
tel. (22) 888-98-54