ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

Płock, dnia 24.03.2017 r.

Dot. WOP-I-ZO.0003.1594.2017.AK
WGD-V.0003.3.2017.MJ

**Pan**
**Andrzej Aleksandrowicz**
**Radny Rady Miasta Płocka**

W odpowiedzi na interpelację radnego Pana Andrzeja Aleksandrowicza złożoną między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 13.03.2017 r. uprzejmie informuję:

Zasady postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

Dopuszczalność administracyjnego podziału nieruchomości determinują dwie podstawowe przesłanki. Po pierwsze, planowany podział musi być zgodny z przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – z decyzją o warunkach zabudowy albo z przepisami odrębnymi. Po drugie, każda nowa działka powstała po podziale powinna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Nie każda droga spełniająca funkcję ciągu komunikacyjnego może być uznana za drogę publiczną. By zyskała taki status, musi zostać zaliczona w trybie przewidzianym ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.) do jednej z kategorii dróg wymienionych w art. 2 ust. 1 i art. 8 tej ustawy i jednocześnie spełniać warunek możliwości powszechnego korzystania z niej. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne.

Dla terenu, na którym znajduje się działka nr 57/9 jest obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, zatwierdzony Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia

Urząd Miasta Płocka
pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock
tel.: 24 367 14 06, faks: 24 367 17 14, jacek.terebus@plock.eu, www.plock.eu

6 października 2005 r. Nr 255, poz. 7363. Zgodnie z powyższym planem miejscowym działka będąca przedmiotem interpelacji zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w planie symbolem 6.MW oraz w niewielkiej części odpowiednio: na terenach oznaczonych w planie jako 1.KG.2/2 i 5.KD.1/2.

Dla terenu 6.MW plan ustala:

1. jako przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
2. jako przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (w tym również niepubliczne usługi zdrowia i usługi handlu) w formie lokali wbudowanych lub obiektów wolnostojących bądź dobudowanych do budynków istniejących;
3. w stosunku do zabudowy mieszkaniowej w przypadku jej przebudowy min. 30% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
4. zakaz lokalizowania:
   - obiektów produkcyjnych, składowych, handlu hurtowego,
   - obiektów usługowych uciążliwych, w tym również powodujących wzmożony ruch pojazdów;
5. jako bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów ulice dojazdowe oznaczone symbolami 5.KD.1/2 i 7.KD.1/2.
6. tereny mogą być dzielone pod warunkiem zapewnienia dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej oraz spełnienia pozostałych warunków prawa budowlanego.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KG.2/2 plan ustala drogę główną klasy G, natomiast dla terenu oznaczonego symbolem 5.KD.1/2 plan ustala drogę dojazdową klasy D.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 93 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) podziału nieruchomości można dokonać, m.in. gdy jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, przy czym zgodność z planem dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Dokonywanie ewidencyjnego podziału nieruchomości uzależnione jest od możliwości zagospodarowania proponowanych do wydzielenia działek gruntu na cele zawierające się w przeznaczeniu określonym w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych.

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

1. Dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości (akt notarialny, decyzję administracyjną, orzeczenie sądu, odpis z księgi wieczystej, a w szczególności oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o podział – składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia");
2. Wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) i kopię mapy katastralnej (ewidencyjnej) obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi;
3. 3 egzemplarze wstępnego projektu podziału opracowanego na kopii mapy zasadniczej.

   Wstępny projekt podziału powinien zawierać:
   - granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
   - oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku – według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości,
   - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
   - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
   - przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu,

- przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej.

Po złożeniu powyższych dokumentów Prezydent Miasta Płocka wydaje opinię w formie postanowienia o zgodności zamierzonego przez wnioskodawcę podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (etap I). Pozytywna opinia stanowi podstawę do wykonania przez uprawnionego geodetę projektu podziału (etap II).

Po uzyskaniu pozytywnej opinii należy dostarczyć:
- mapy z projektem podziału,
- protokół z przyjęcia granic,
- wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w rejestrze gruntów i budynków jest inne niż w księdze wieczystej,
- wykaz zmian gruntowych.

Kosztów związanych z podziałem nie można precyzyjnie określić, ponieważ zależą od wielu czynników. Na koszty związane z podziałem działki składają się opłaty związane z koniecznością pozyskania dokumentów geodezyjnych z rejestru ewidencji gruntów i budynków oraz z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej, np. wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków (50,00 zł), kopii mapy ewidencyjnej (format A-3 w wersji papierowej – 12,30 zł) i kopii mapy zasadniczej (format A-2 w wersji papierowej – 42,00 zł za 1-szą kopię i 22,40 zł za każdą następną kopię). Największym kosztem jest wynagrodzenie geodety i obowiązują tu stawki rynkowe (umowne, ustalone między zleceniodawcą podziału a geodetą).

Jednocześnie informuję, iż Gmina-Miasto Płock rozpatrzy możliwość pozyskania zbędnych wspólnotom części działki nr 57/9.

Z poważaniem
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Jacek Terebus

**Otrzymują:**
1/ Adresat
2/ Biuro Obsługi Rady Miasta – BON w/m
3/ Wydział Organizacyjny – WOP w/m
4/ WGD-V – a/a