

KZ.1712 – 4A/12

PROTOKÓŁ Nr V/2012

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Wydziale Rozwoju, Infrastruktury i Mienia Urzędu Miasta Brzeziny.

Kontrolę przeprowadziła Marta Barucka - podinspektor ds. kontroli, na podstawie polecenia służbowego Burmistrza Miasta Brzeziny Nr OK.2121.68.2012 z dnia 25 czerwca 2012 r.

I. Zakres kontroli :

Kontrola postępowania w sprawie zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 689/1, położonej w obrębie 4 miasta Brzeziny.

II. Termin kontroli :

Czynności kontrolne przeprowadzono w dniach od 27 czerwca 2012 r. do 5 lipca 2012 r.

III. Okres objęty kontrolą :

Kontrolą objęto postanowienie Nr RI.6724.13.2012 z dnia 14 czerwca 2012 r. dot. pozytywnego zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 689/1, położonej w obrębie 4 miasta Brzeziny.

IV. Kontrolę przeprowadzono na podstawie następujących aktów prawnych i unormowań wewnętrznych :

Unormowania w zakresie gospodarki finansowej :

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651),
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 98 poz. 1071),
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz.2663),
4. Uchwała Nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny

Kontrola postępowania w sprawie zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 689/1, położonej w obrębie 4 miasta Brzeziny:

Jedynym kryterium dopuszczalności dokonania podziału nieruchomości jest zgodność podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego musi dotyczyć zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Podział nieruchomości gruntowej jest niedopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z art.93 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że w postępowaniu o podział działki, w wyniku której powstanie działka, która nie ma dostępu do drogi publicznej muszą uczestniczyć wszyscy właściciele działek, przez które taki dostęp może zostać uzyskany.

W dniu 21 maja 2012 r. wpłynął do Burmistrza Miasta Brzeziny wniosek o podział nieruchomości położonej w Brzezinach, przy ul. Wojska Polskiego 34 E w obrębie 4, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 689/1 o pow. 0.6022 ha, należącej do Państwa W dniu 8 czerwca 2012 r. wniesiono o zmianę wstępnego projektu podziału ze względu na konieczność wydzielenia działki pod poszerzenie drogi wojewódzkiej – ul. Wojska Polskiego. Postępowanie w sprawie zostało wszczęte w dniu 25 maja 2012 r. Zgodnie z zapisem art.61§4 kpa o wszczęciu postępowania zawiadomiono wszystkie osoby będące stronami w sprawie bowiem działka nr 690/1 stanowiąca drogę wewnętrzną jest współwłasnością osób fizycznych, a wskazać przy tym należy, że dostęp do drogi publicznej nowoprojektowanym działkom zapewni m.in. działka 690/1 oraz 695/5. **W zawiadomieniu strony zostały powiadomione, że kolejnym etapem w sprawie będzie wydanie opinii co do zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny przyjętego uchwałą Nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny. Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2012 r. Nr RI.6724.13.2012 pozytywnie zaopiniowano przedłożony wstępny projekt podziału nieruchomości, stanowiącej działkę nr 689/1 położonej w obrębie 4 miasta Brzeziny. Na niniejsze postanowienie zostało złożone zażalenie do SKO w Łodzi w wymaganym przepisami terminie.**

Zgodnie z orzecznictwem, opinią radcy prawnego i kontrolującego, w chwili kiedy nie doszło jeszcze do wydania decyzji podziałowej, nie przekroczono kompetencji przy wszczęciu postępowania i pozytywnego zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości, bez uprzedniej zgody współwłaścicieli drogi wewnętrznej. W zasadzie o tym, w jaki sposób będzie podzielona nieruchomość decyduje jej właściciel, jeżeli projektowany podział nieruchomości

jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie mniej jednak w postępowaniu o podział działki, w wyniku którego powstanie działka, która nie ma dostępu do drogi publicznej muszą uczestniczyć właściciele działek, przez który taki dostęp może zostać uzyskany (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2010 r. sygn. I OSK 505/2009). Jednak na pierwszym etapie postępowania podziałowego organ bada jedynie zgodność wstępnego projektu podziału nieruchomości pod kątem zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 lutego 2011 r., sygn. akt: II SA/Gd 863/2010, LexPolonica 2589984, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 29 października 2009 r. sygn. akt: II SA/Rz 314/2009, LexPolonica nr 2451876).

Kserokopia zawiadomienia o wszczęciu postępowania... stanowi załącznik nr do protokołu kontroli.

Kserokopia postanowienia... stanowi załącznik nr do protokołu kontroli.

Kserokopia odwołania do SKO... stanowi załącznik nr do protokołu kontroli.

Wykaz załączników:

- * Załącznik nr 1: Kserokopia zawiadomienia o wszczęciu postępowania.
- * Załącznik nr 2: Kserokopia postanowienia nr RI.6724.13.2012 z dnia 14 czerwca 2012 r.
- * Załącznik nr 3: Kserokopia odwołania SKO w Łodzi.

W trakcie kontroli wyjaśnień udzielili:

Podinspektor Wydziału Infrastruktury, Rozwoju i Mienia – p.....

Na powyższych ustaleniach protokół zakończono.

Protokół zawiera 3 zaparafowanych i ponumerowanych stron.

Niniejszy protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym dla kontrolowanego i kontrolującego.

Protokół podpisano w dniulipca 2012 r.

Kontrolujący

Kontrolowany

Pouczenie :

1. Kontrolowany może złożyć pisemne zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole kontroli w terminie 7 dni od otrzymania protokołu z kontroli. Zastrzeżenia te powinny być rozpatrzone przez kontrolującego i uznane, bądź odrzucone na piśmie. Gdy w dalszym ciągu zastrzeżenia kontrolowanego są podtrzymywane podlegają rozpatrzeniu przez kierownika jednostki, który wydaje decyzję wraz z uzasadnieniem w terminie 20 dni od daty wpływu zastrzeżeń. Na decyzję kierownika jednostki nie przysługuje zażalenie – jest ona ostateczna i powinna być przekazana kontrolowanemu w ciągu 7 dni od jej podjęcia.

2. Kontrolowany w razie odmowy podpisania protokołu, powinien w terminie 3 dni od daty odmowy złożyć kierownikowi jednostki pisemne wyjaśnienie przyczyny odmowy. Odmowa podpisania protokołu kontroli przez kontrolowanego nie stanowi przeszkód do wszczęcia postępowania pokontrolnego.