

*Stanowisko GGK - styczeń 2026 r.*

Czy możliwe jest wydzielenie działki budowlanej, niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, z działki położonej na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze?

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisów tej ustawy nie stosuje się do 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, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby m.in. wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Art. 93 ust. 2a ww. ustawy stanowi natomiast, że 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.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiają również dokonanie podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w ściśle określonych w art. 95 ww. ustawy sytuacjach m.in. wówczas, gdy podział ten ma na celu wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Biorąc pod uwagę treść tego przepisu należy wskazać, że określa on cele wydzielania działek gruntu w sposób zupełnie oderwany od prawnych kryteriów dopuszczalności zagospodarowania tych działek, określonych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zatem jeśli celem podziału jest wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, art. 95 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie miał zastosowanie niezależnie od przeznaczenia obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od ustaleń określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również niezależnie od tego, czy ww. opracowania istnieją.