

Sebastian Banaszek

Zasady określania wielkości powierzchni gruntu niezbędnego do korzystania z nieruchomości lokalowych

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 1/1/2, 101-111

2002

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ZASADY OKREŚLANIA WIELKOŚCI POWIERZCHNI GRUNTU NIEZBĘDNEGO DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Sebastian Banaszek

Streszczenie. Przedmiotem badań były nieruchomości ułomne powstałe w wyniku procesu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa i gmin. Badania wykonane na terenie dwóch obrębów ewidencyjnych Olsztyna wykazały, że 85% nieruchomości na badanym obszarze jest nieruchomościami ułomnymi. Dalsze badania wykazały, że trudne jest całkowite wyeliminowanie tego zjawiska. Możliwa jest jednak znaczna jego redukcja, co w sposób korzystny wpłynie na funkcjonalność i samowystarczalność zarówno pojedynczych nieruchomości, jak i całego badanego obszaru.

Słowa kluczowe: nieruchomość, nieruchomość ułomna, powierzchnia działki, minimalna powierzchnia działki.

WSTĘP

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub gminy reguluje *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.* (DzU nr 46, poz. 543, 2000 r.). Jedną z czynności, którym podlegają nieruchomości należące do wspomnianych zasobów jest sprzedaż, w wyniku której nabywca lokalu mieszkalnego (najczęściej są to tego typu transakcje, gdyż zasoby, o których mowa, w większości są zasobami mieszkaniowymi) staje się właścicielem lokalu, współwłaścicielem udziału w częściach wspólnych budynku oraz współwłaścicielem (współużytkownikiem wieczystym) udziału w gruncie. Zasady wyznaczenia lokalu mieszkalnego, powierzchni wspólnych budynku oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntu uregulowano w *Ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.* (DzU nr 80, poz. 903, 2000 r.) Pozostaje problem określenia wielkości powierzchni gruntu, do której mają się odnosić powyższe zasady, co stanowi cel niniejszego opracowania.

MATERIAŁ I METODY BADAŃ

Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych. Do pomieszczeń przynależnych (pomocniczych) w szczególności można zaliczyć: piwnicę, strych, magazyn itp., choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowi inaczej.

Nieruchomość wspólną stanowią natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Na podstawie powyższych definicji w przypadku udziału w gruncie rodzą się pewne wątpliwości. Nie dotyczą one współczynnika, który jest jasno określony, ale wielkości powierzchni, do której ma się on odnosić.

Według ustawy o własności lokali powierzchnia gruntu musi być wystarczająca do obsługi posadowionego na niej budynku. W skrajnym przypadku można to interpretować w ten sposób, że powierzchnią wystarczającą jest powierzchnia znajdująca się bezpośrednio pod budynkiem, czyli powierzchnia zabudowy. Obowiązującą normą w tej dziedzinie jest PN-ISO 9836 z 1997 r. „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Jest ona jednak tzw. normą do dobrowolnego stosowania (obligatoryjny jest jedynie punkt 5.2.2 dotyczący technik obliczania kubatury). Polskie normy przeznaczone do dobrowolnego stosowania stają się wiążące dla zainteresowanych stron w momencie powołania się na nie w umowach, projektach budowlanych, instrukcjach, regulaminach itp. Dobrowolność stosowania oznacza dopuszczenie do powoływania w umowach zarówno najnowszych polskich norm, jak i tych już wycofanych ze zbioru obowiązujących przez Polski Komitet Normalizacyjny.

Wycofana już ze zbioru norm polskich i nie figurująca w Katalogu Norm, jednakże powszechnie wykorzystywana norma PN-70/B-02365 definiuje powierzchnie zabudowy jako powierzchnię rzutu poziomego budynku mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej – jeżeli jej obszar występuje poza obręb kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowy zalicza się także prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi.

W początkowym okresie wprowadzania programu wyprzedzaży mieszkań komunalnych, w celu obniżenia wartości sprzedawanych mieszkań, budynki

wydzielano po obrysie, co było zgodne z przepisami prawa, ale jak się później okazało w praktyce spowodowało powstanie nieruchomości nie zdolnych do samodzielnego istnienia, zależnych od nieruchomości sąsiednich. Z tego względu w tym opracowaniu nazwano je „nieruchomościami ułomnymi”, czyli nie w pełni funkcjonalnymi, nie potrafiącymi zapewnić odpowiedniej obsługi dla budynków na nich posadowionych.

Zmiany tego stanu rzeczy można dokonać poprzez dołączenie do tych nieruchomości dodatkowych działek gruntowych, dzięki którym wspomniane nieruchomości będą mogły stać się, jeżeli nie w pełni, to przynajmniej w większym stopniu niż obecnie, funkcjonalnymi i samowystarczalnymi. Takie postępowanie wprowadziłoby jednak dodatkowy zamęt w i tak skomplikowany i rozdrobniony układ działek ewidencyjnych, jaki występuje w naszych miastach. W związku z tym należy znaleźć metodę, która pozwoli na rozstrzygnięcie tego problemu w inny sposób, na podstawie definicji minimalnej powierzchni gruntu niezbędnej do obsługi budynku.

W interpretowaniu pojęcia powierzchni gruntu wystarczającej do obsługi budynku pomocne okazuje się *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (DzU nr 44, poz. 434, 1999 r.) Wynika z niego, że jeżeli nie ma szczególnych wymagań, to działka powinna spełniać następujące warunki:

- odległość ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy działki – 4 m,
- odległość ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych od granicy działki – 3 m,
- w wypadkach szczególnych jest dopuszczalne zmniejszenie tych odległości nawet do 1,5 m.

Do działki i do budynku konieczne jest zapewnienie dojazdu od drogi publicznej:

- szerokość jezdni – nie mniejsza niż 3 m,
- minimalna szerokość dojścia do budynku 1,5 m,
- minimalna szerokość dojazdu do budynku 4,5 m.

Odległość zadaszonych osłon lub pomieszczeń z pojemnikami na odpadki stałe powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy sąsiedniej działki.

Na podstawie wyżej przedstawionych wskazań oraz badań własnych przeprowadzonych na terenie Olsztyna opracowano formuły służące do szybkiego obliczenia powierzchni minimalnej gruntu niezbędnego do obsługi danego budynku, przy założeniu, że są znane jego wymiary (długość i szerokość).

Wzory opracowano dla trzech najczęściej spotykanych sytuacji:

- I. budynek wielorodzinny wolno stojący (również jednorodzinny),

II. budynek wielorodzinny w zabudowie szeregowej – narożny (segment narożny),

III. budynek wielorodzinny w zabudowie szeregowej – środkowej (segment środkowy).

Na podstawie badań własnych oraz analiz przeprowadzonych na zbiorze prawie 1000 nieruchomości dla każdego z powyższych typów budynków otrzymano następujące zależności:

dla przypadku I: $Pw = 31 \cdot D + 17 \cdot S + 12$, gdzie $R^2 = 0,97$,

dla przypadku II: $Pw = 20 \cdot D + 29 \cdot S + 72$, gdzie $R^2 = 0,99$,

dla przypadku III: $Pw = 29 \cdot D + 16 \cdot S + 148$, gdzie $R^2 = 1,00$,

gdzie:

Pw – powierzchnia minimalna działki wystarczająca do obsługi budynku o znanych wymiarach,

D – długość budynku,

S – szerokość budynku.

Każdy z powyższych wzorów dodatkowo sprawdzono na próbie 1000 nieruchomości zgodnych pod względem typu, co zaowocowało otrzymaniem wyników zamieszczonych w tabeli 1, a zobrazowanych na rysunku 1.

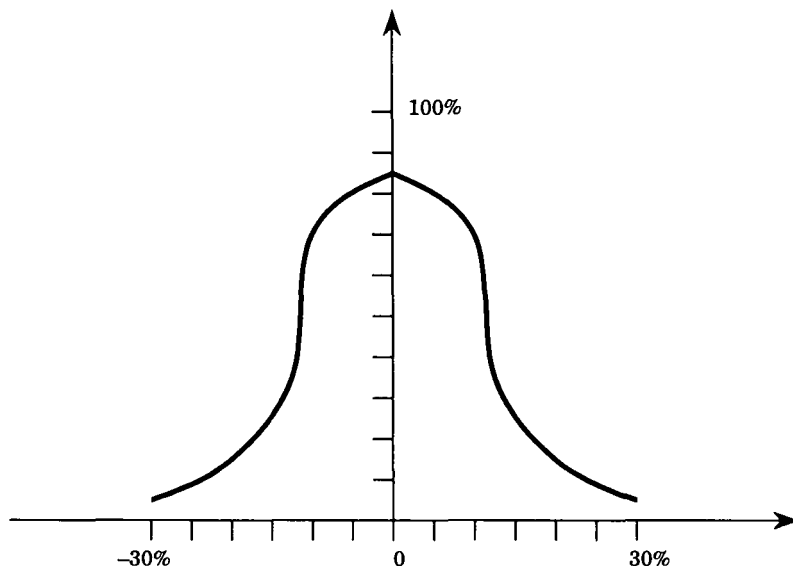
Tabela 1. Zestawienie dokładności otrzymanych wyników
Table 1. List of resultant accuracy

Grupa Group	Błąd minimalny Minimum error [%]	Błąd maksymalny Maximum error [%]	Błąd średni Average error [%]	Wyniki z błędem Results with error		
				0 – 10%	11 – 20%	< 21%
I	0	24	1	83	15	2
II	0	33	2	89	10	1
III	0	36	2	84	13	3

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

W każdej z grup ponad 80% otrzymanych wyników mieści się w dopuszczalnym 10-procentowym progu dokładnościowym, a otrzymane wyniki są podobne dla wszystkich trzech typów budynków. Przedstawione wzory zatem w sposób prawidłowy przedstawiają badane zjawisko i mogą być stosowane, gdy konieczne staje się określenie wielkości powierzchni gruntu niezbędnego do obsługi budynku, szczególnie w analizach przestrzennych mających na celu



Rys. 1. Zestawienie dokładności otrzymanych wyników

Fig. 1. List of resultant accuracy

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

badanie możliwości przeprowadzenia podziałów lub korekt podziałów wcześniej dokonanych. Należy jednak pamiętać, że oprócz wielkości działki, niezmiernie ważna jest również prawidłowa lokalizacja budynku w stosunku do granic zewnętrznych nieruchomości, co jest łatwe do osiągnięcia przy nowych inwestycjach, ale trudno osiągalne przy zasobie już istniejącym. Geodeci pracujący na takim zasobie są ograniczeni nie tylko przepisami prawa, ale także, a może przede wszystkim, sytuacją zastaną w terenie i niezmiennikami projektowymi.

BADANIA

Analizy danych wykonano na obszarze dwóch obrębów Olsztyna, a mianowicie: obrębie 19 i 20. Do przeprowadzenia zaplanowanych badań niezbędna okazała się szczegółowa analiza danych z dwóch źródeł: Miejskiego Ośrodka Wydziału Geodezji i Kartografii i Miejskiego Ośrodka Ewidencji Gruntów.

W trakcie analiz wykonanych na materiałach dostępnych we wskazanych źródłach pozyskano następujące dane dotyczące nieruchomości na badanym obszarze:

- numery działek,
- powierzchnie działek,
- zabudowa działek,
- powierzchnie zabudowy,
- położenie budynków na działkach,
- układ pasów drogowych i innych niezmienników terenowych.

W trakcie przeprowadzonych analiz okazało się, że tylko 24% liczby badanych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ma powierzchnię działek większą niż powierzchnia zabudowy budynków na nich posadowionych, 54% liczby nieruchomości wyznaczono po obrysach budynków, a 22% nieruchomości ma powierzchnię działek mniejszą niż powierzchnia zabudowy budynków na nich posadowionych (tab. 2).

Tabela 2. Zestawienie powierzchni działek z powierzchniami zabudowy na badanym terenie.
Table 2. Specification of plot area and building area in the investigation area

Wyszczególnienie – Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Pow. działki > pow. zabudowy Area of plot > building area	40	11	24
Pow. działki = pow. zabudowy Area of plot = building area	49	59	54
Pow. działki < pow. zabudowy Area of plot < building area	11	30	22
Razem – Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.
Source: own elaboration.

W celu wykonania kolejnych analiz w fazie początkowej obliczono powierzchnie minimalne działek dla wszystkich nieruchomości wg wyżej opisanych formuł. Następnie, na podstawie zestawienia zbiorczego stwierdzono, że zaledwie 15% nieruchomości ma powierzchnię działki większą lub równą wyliczonej powierzchni minimalnej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkalnego na niej posadowionego, a co za tym idzie – 85% działek można zaliczyć do kategorii „nieruchomości ułomnych” (tab. 3).

Następnym krokiem było wykonanie na podkładzie mapowym projektu nowego podziału, który starano się wykonać zgodnie z przepisami prawa oraz z zachowaniem wyliczonych powierzchni minimalnych.

Jak się okazało, bardzo trudno było zaprojektować działki tak, jak tego wymaga teoria. Duży problem stanowi konieczność przystosowania się do

sytuacji istniejącej w terenie. Niezmiennikami terenowymi w trakcie prac projektowych okazały się ulice i pasy drogowe, w których strukturę projektant nie mógł ingerować, a co za tym idzie musiał włączyć je do projektu w stanie nie zmienionym.

Kolejnym utrudnieniem są zbyt gęste zabudowania, które uniemożliwiają zachowanie odpowiednich odległości. Bardzo trudno jest projektować działki na terenie o dużej gęstości zabudowy oraz dużej mozaice i rozdrobnieniu działek. Sytuacja taka znacznie utrudnia pracę i podnosi koszty całego przedsięwzięcia.

Tabela 3. Zestawienie powierzchni działek z powierzchniami minimalnymi działek na badanym terenie

Table 3. Specification of plot area and building area in the investigation area

Wyszczególnienie – Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Pow. działki > pow. min. działki Area of plot > minimum plot area	27	2	14
Pow. działki = pow. min. działki Area of plot = minimum plot area	2	0	1
Pow. działki < pow. min. działki Area of plot < minimum plot area	71	98	85
Razem – Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

Najlepszym rozwiązaniem jest więc wykonanie scalenia, a następnie ponowny podział, co może spotkać się ze sprzeciwem ze strony właścicieli, ale spowoduje jednocześnie, że uregulowany stan prawny na gruncie będzie jasny i przejrzysty, a każdy budynek obsługiwać będzie jedna działka, co znacznie ułatwi orientację w sytuacji ewidencyjnej danego terenu.

Tam, gdzie stan istniejący w terenie nie pozwalał na projektowanie działek zgodnie z opisywanymi zasadami, projekt starano się w sposób maksymalny zbliżyć do optymalnych parametrów i opierano się na starych granicach, jeśli nie odbiegały one w sposób znaczący od przewidywanych nowych granic.

Po wykonaniu projektu obliczono powierzchnie wszystkich nowo wydzielonych działek i zestawiono je w tabeli wraz z powierzchniami działek sprzed podziału. Na podstawie analiz przeprowadzonych na tym zestawieniu otrzymano następujące wyniki: 81% działek powiększyło powierzchnie, 16% działek zachowało swoje powierzchnie, 3% działek zmniejszyło powierzchnie (tab. 4).

Tabela 4. Zestawienie powierzchni działek z powierzchniami wydzielonymi działek na badanym terenie.

Table 4. Specification of plot area and assigned plot area in the investigation area

Wyszczególnienie – Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Pow. działki > pow. wydz. działki Area of plot > assigned plot area	4	2	3
Pow. działki = pow. wydz. działki Area of plot = assigned plot area	29	6	16
Pow. działki < pow. wydz. działki Area of plot < assigned plot area	67	92	81
Razem – Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

Dalsze porównania dotyczyły powierzchni minimalnych i powierzchni wydzielonych. Jak widać (tab. 5) nowy projekt przyniósł znaczącą poprawę sytuacji dla 32% działek, powodując, że ich powierzchnia stała się większa lub równa powierzchni minimalnej. Dane te są zasadniczo różne dla obu badanych obrębów, dlatego ważnym etapem przy tego typu pracach jest wstępna analiza opłacalności i efektywności przedsięwzięcia dla wcześniej określonego fragmentu terenu uznawanego za spójną ewidencyjną całość. Dodając do tego dane z tabeli 4, można zauważyć, że dla kolejnych 49% sytuacja uległa zauważalnej poprawie.

Tabela 5. Zestawienie powierzchni minimalnych działek z powierzchniami wydzielonymi działek na badanym terenie

Table 5. Specification of minimum plot area and assigned plot area in the investigation area

Wyszczególnienie – Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Pow. działki > pow. wydz. działki Area of plot > assigned plot area	41	92	69
Pow. działki = pow. wydz. działki Area of plot = assigned plot area	5	1	2
Pow. działki < pow. wydz. działki Area of plot < assigned plot area	54	7	29
Razem – Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

Dane zamieszczone w tabeli 6 wskazują, że przeprowadzone prace spowodowały wzrost wielkości powierzchni ponad powierzchnię minimalną dla 30% nieruchomości, a dla 66% nieruchomości powierzchnia wydzielona wzrosła

w stosunku do powierzchni działki, co polepszyło warunki gospodarowania tymi nieruchomościami. Jak wynika z tabeli 6, dla 4% nieruchomości powierzchnia wydzielona jest mniejsza niż powierzchnia działki, co nie oznacza, że pogorszyły się warunki ich gospodarowania, a wskazuje jedynie na fakt, że były to nieruchomości o dużej powierzchni, których wielkość nie była uzasadniona istniejącą zabudową ani innymi czynnikami. Dotyczy to szczególnie działek pozostałych po wydzieleniu innych nieruchomości wprowadzonych na rynek.

Tabela 6. Zestawienie powierzchni wydzielonych działek z powierzchniami minimalnymi i powierzchniami działek na badanym terenie

Table 6. Specification of assigned plot area, minimum plot area and plot area in the investigation area

Wyszczególnienie - Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Pow. wyd. działki > = pow. min. działki Assigned plot area > minimum plot area	55	9	30
Pow. min. działki > pow. wyd. działki >= pow. działki Minimum plot area > assigned plot area >= minimum plot area	40	88	66
Pow. wyd. działki > = pow. działki Assigned plot area > minimum plot area	5	2	4
Razem - Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

Tabela 7. Zestawienie powierzchni wydzielonych działek, których wzrost powierzchni nie przekroczył powierzchni minimalnej

Table 7. Specification of assigned plot area whose increase did not exceed the minimum area

Wyszczególnienie - Item	Obręb 19 Limited area 19 [%]	Obręb 20 Limited area 20 [%]	Łącznie Total [%]
Wzrost powierzchni w przedziale 50-100% różnicy między pow. działki i pow. min. działki Increase in area in section 50-100% of difference between area of plot and minimum plot area	44	19	31
Wzrost powierzchni w przedziale 0-49% różnicy między pow. działki i pow. min. działki Increase in area in section 0-49% of difference between area of plot and minimum plot area	56	81	69
Razem - Total	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

Wśród działek, których powierzchnia się powiększyła, nie przekraczając jednak powierzchni oznaczonej jako powierzchnia minimalna, dla 31% działek zarejestrowano wzrost powierzchni od 50 do 100% różnicy między powierzchnią działki i powierzchnią minimalną, dla pozostałych 69% zarejestrowano wzrost od 0 do 49% (tab. 7).

WYNIKI

Podsumowując przeprowadzone badania, stwierdzono, że całkowite wyeliminowanie „nieruchomości ułomnych” jest trudne do osiągnięcia, możliwe jest jednak znaczne zredukowanie tego zjawiska. W celu ograniczenia kosztów i kalkulacji opłacalności przedsięwzięcia, przed przystąpieniem do pracy należy wykonać dokładne analizy, które pozwolą stwierdzić, czy całość prac przyniesie zadowalające korzyści. W przypadku przystąpienia do pracy należałoby oprzeć się na następującym algorytmie:

- a) wybór obszaru do przeprowadzenia podziału;
- b) podział obszaru na mniejsze podobszary zwarte ewidencyjnie;
- c) zebranie danych ewidencyjnych;
- d) obliczenie powierzchni minimalnych;
- e) porównanie powierzchni minimalnych i powierzchni działek z ewidencji;
- f) zaprojektowanie nowych działek na podstawie wytycznych i obliczonych powierzchni minimalnych;
- g) porównywanie powierzchni działek nowo wydzielonych i powierzchni działek z ewidencji;
- h) porównywanie powierzchni działek nowo wydzielonych i powierzchni minimalnej działek;
- i) przeprowadzenie analizy na podstawie dwóch zaprezentowanych porównań;
- j) wprowadzenie ewentualnych korekt do projektu podziału;
- k) podjęcie decyzji o opłacalności przedsięwzięcia;
- l) wyniesienie projektu w teren w przypadku jego akceptacji.

Mimo tego, że cały proces doprowadzania nieruchomości ułomnych do pełnej funkcjonalności jest pracochłonny, wskazane jest jego przeprowadzanie w celu zmniejszenia rozmiarów opisywanego zjawiska. Wielokrotne i wielowymiarowe analizy wykazały, że przeprowadzenie przedmiotowego postępowania prowadzi do znacznego polepszenia walorów nieruchomości – nieruchomości te stają się nieruchomościami w pełni funkcjonalnymi i samowystarczalnymi, dzięki czemu wzrasta ich atrakcyjność i wartość. Podnoszenie wartości nieruchomości powinno być jednym z priorytetów ich właścicieli, co w znacznym stopniu może ułatwić rozmowy prowadzone między Skarbem Państwa lub gminą a właścicielami nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym postępowaniem.

PIŚMIENNICTWO

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. DzU nr 46, poz. 543, 2000 r.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. DzU nr 80, poz. 903, 2000 r.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. DzU nr 44, poz. 434, 1999 r.

Polska Norma PN-ISO 9836 z 1997 r. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Polska Norma PN-70/B-02365.

PRINCIPLES OF DETERMINING THE AREA OF LAND INDISPENSABLE FOR PROFITING FROM PREMISES

Abstract. The object of the present studies were real estates formed as a result of privatization of the housing stock owned by the State Treasury and communes. The research carried out in two bounds of the city of Olsztyn showed that 85% of real estates located in this area are characterized by non-standard dimensions. It was also found that it would be difficult to eliminate this phenomenon completely. However, it can be reduced considerably, which would have an advantageous effect on the functionality and self-sufficiency of both individual real estates and the whole investigation area.

Key words: real estate, real estate with non-standard dimensions, plot area, minimum plot area.

Sebastian Banaszek

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn*