

Mniej problemów przy podziale

Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami są korzystne dla właścicieli gruntów - twierdzi Gazeta Prawna. Jeśli nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie uchwalono planu miejscowego i brak jest obowiązku uchwalenia takiego planu, podział będzie możliwy, jeśli nie jest on sprzeczny z obowiązującymi przepisami, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

Gmina nie będzie mogła nadmiernie przedłużać postępowań podziałowych z uwagi na brak planu miejscowego. Dotychczas okres ten wynosił 12 miesięcy. Teraz organ ma obowiązek zawieszenia postępowania w sprawie podziału do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.

Dzięki nowym rozwiązaniom legislacyjnym złożenie wniosku będzie dla wnioskujących mniejszym obciążeniem finansowym. Utrudnienie stanowić może - w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków - wprowadzenie obowiązku dostarczenia pozwolenia wydanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nowelizacja zmniejsza również maksymalną wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, z dotychczasowych 50 proc. do 30 proc. różnicy wartości nieruchomości pomiędzy stanem sprzed i po podziale.

Podział nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha będzie dopuszczalny pod warunkiem, że taka działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub zostanie dokonana regulacja granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

Uproszczono ponadto postępowanie administracyjne w sprawach dotyczących wydzielania części wywłaszczonych nieruchomości w celu ich zwrotu. W takim wypadku decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości jednocześnie będzie zatwierdzała jej podział i nie będzie potrzeby - jak dotychczas wydawania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału.

Dodatkowo - jak informuje Gazeta Prawna, jednoznacznie został określony sposób podziału działki zabudowanej w przypadku, gdy proponowana linia podziału przebiega przez budynek. Podział powinien być dokonany wzdłuż pionowych ścian przeciwpożarowych, a w ich braku wzdłuż ściany dzielącej wyraźnie budynek na dwie części. Regulacja ta stanowi jednoznaczne sprecyzowanie zasad podziału gruntu zabudowanego w sposób zgodny z przepisami normującymi zasady tworzenia nieruchomości lokalowych.