

Zasady podziału nieruchomości

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 14, styczeń 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 1904

Art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza zasadę, iż podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami szczególnymi, a w razie braku tego planu stosuje się art. 94.

Zgodnie z ust. 1 tego artykułu, w razie braku planu – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu – podziału można dokonać, gdy jest zgodny z przepisami odrębnymi, a jeżeli przed dniem złożenia wniosku o podział była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązująca w dniu złożenia wniosku, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji. Z zestawienia tych przepisów wynika więc, że dokonanie podziału nieruchomości wymaga uprzedniego stwierdzenia, czy dla terenu, na którym jest położona, został sporządzony plan miejscowy, bowiem jeśli nie, to kolejnego ustalenia – czy istnieje obowiązek sporządzenia planu. Ustalenie to, tj. czy istnieje obowiązek sporządzenia planu determinuje dalsze postępowanie, albo zawieszenie postępowania podziałowego do czasu uchwalenia planu (ust. 3 art. 94) lub dokonanie podziału, jeżeli jest zgodne z przepisami odrębnymi lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile wcześniej została wydana (art. 94 ust.1).

Dokonując podziału nieruchomości jest więc konieczne wykazanie charakteru terenu, na którym nieruchomość podlegająca podziałowi jest położona.

Ponadto należy pamiętać, iż obszary dla których obowiązkowe jest sporządzanie planu na podstawie przepisów odrębnych, określa Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, jak stanowi art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ten przepis przesądza, że teren, dla którego istnieje obowiązek sporządzania planu, powinien być wskazany w studium.

Źródło: [Orzecznictwo NSA](#)