

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Krok I. WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

ZŁOŻENIE WNIOSKU PRZEZ WŁAŚCICIELA/WSPÓŁWŁAŚCICIELI/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO (STRONA POSTĘPOWANIA) LUB USTANOWIONEGO PEŁNOMOCNIKA DO WYDZIAŁU URBANISTYKI I ARCHITEKTURY O WYDANIE POSTANOWIENIA OPINIUJĄCEGO PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI *.

Do wniosku należy dołączyć wstępny projekt podziału nieruchomości w ilości równej ilości stron postępowania + dodatkowo 2 egz.

wstępny projekt podziału nieruchomości powinien zawierać:

1. granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
2. oznaczenie nieruchomości według danych z katastru oraz księgi wieczystej,
3. powierzchnie dzielonej nieruchomości,
4. powierzchnie projektowanych nieruchomości oznaczone w kolorze czerwonym,
5. przedstawione w kolorze czerwonym nowoprojektowane granice nieruchomości,
6. przedstawione w formie graficznej propozycje dostępu do drogi publicznej projektowanych nieruchomości.

UWAGA!

W przypadku reprezentowania przez pełnomocnika do wniosku dołącza się również pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty, w formie oryginalnej lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem na każdej ze stron.

*** Opiniowaniu przez Wydział Urbanistyki i Architektury nie podlegają podziały dokonywane na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu:**

1. zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
2. wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
3. wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
4. realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
4a) realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
5. realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
6. wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych;

7. wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;

8. wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

UWAGA!

W przypadku dokonywania ww. podziałów na podstawie art. 95, wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości składany jest bezpośrednio do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Krok II. WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

ZŁOŻENIE WNIOSKU PRZEZ WŁAŚCICIELA/WSPÓŁWŁAŚCICIELI/UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO (STRONA POSTĘPOWANIA) LUB USTANOWIONEGO PEŁNOMOCNIKA O WYDANIE DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI.

Do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć następujące załączniki :

1. dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości (np. odpis z księgi wieczystej),
2. wypis z katastru nieruchomości i kopię mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi (załącznik te można uzyskać w Wydziale Geodezji i Kartografii tut. Urzędu),
3. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ostateczną decyzję o warunkach zabudowy obowiązującą w dniu złożenia wniosku wraz z załącznikiem mapowym,
4. jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany podział powoduje także podział budynku, odcinek granicy wewnątrz budynku należy przedstawić na rzutach poszczególnych kondygnacji budynku, ponadto w celu udokumentowanie faktu, posadowienia budynku na nieruchomości należy przedłożyć dokumentację fotograficzną, która powinna dotyczyć każdej z elewacji i zostać dokładnie opisana tak, aby można było obiekty przedstawione na zdjęciach zidentyfikować na przedłożonym projekcie podziału (np. wskazanie numeracji budynku; numeru działki, na której jest posadowiony, określenia, z której strony wykonano fotografię itp.),
5. wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu jest inne niż w księdze wieczystej,
6. postanowienie Wydziału Urbanistyki i Architektury pozytywnie opiniujące podział wraz ze wstępnym projektem podziału (z wyjątkiem podziałów, o których mowa w **art. 95**),
7. protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
8. mapa z projektem podziału przyjęta do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w ilości równej ilości stron postępowania + dodatkowo 4 egz.

UWAGA!

W przypadku reprezentowania przez pełnomocnika do wniosku dołącza się również pełnomocnictwo w formie oryginalnej lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem na każdej ze stron.

Ponadto do wniosku o zniesienie współwłasności zgodnie z **art. 95 pkt 1** ustawy o gospodarce nieruchomościami należy:

- wskazać budynki wraz z działkami gruntu dla poszczególnych współwłaścicieli,
- przedłożyć pozwolenia na budowę budynków znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, będących przedmiotem zniesienia współwłasności.

W przypadku podziału nieruchomości zgodnie z art. 95 Ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy wskazać cel dokonania podziału:

1. *zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;*
2. *wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;*
3. *wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;*
4. *realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;*
 - 4a) *realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;*
5. *realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;*
6. *wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;*
 - 6a) *wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;*
 - 6b) *wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;*
 - 6c) *wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;*
7. *wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;*
8. *wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.*

DODATKOWE INFORMACJE:

Jeśli nieruchomość będąca przedmiotem podziału składa się z kilku działek oraz spełni niżej wymienione warunki tj. :

- posiada tą samą formę władania gruntami (własność, użytkowanie wieczyste),
- ma tego samego właściciela / współwłaściciela / użytkownika wieczystego,
- jest wpisana do jednej Księgi Wieczystej

to można połączyć te działki w jedną (działkę / nieruchomość), a następnie dokonać jej wtórnego podziału.

UWAGA!

Podział nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej można dokonać wyłącznie wtedy gdy nieruchomość sąsiednia stanowi przedmiot odrębnej własności w znaczeniu wieczysto księgowym lub gdy działki gruntu stanowią własność tego samego podmiotu, pod warunkiem jednak, że są dla tych działek prowadzone odrębne księgi wieczyste.