

PROCEDURA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

I. Etap I - postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału nieruchomości - dokumenty wymagane od Wnioskodawcy:

1. Pisemny wniosek o podział nieruchomości na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu na podstawie braku sprzeczności z przepisami odrębnymi lub zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ewentualnie na podstawie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych.
2. Dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości, w szczególności oświadczenie, o którym mowa w art. 116 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (inne dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości to odpis z Księgi Wieczystej, umowa w formie aktu notarialnego, postanowienie stwierdzające nabycie spadku).
3. Wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) i kopia mapy katastralnej (ewidencyjnej), obejmująca nieruchomość podlegającą podziałowi.
4. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego (o ile została wydana i jest obowiązująca).
5. Wstępny projekt podziału opracowany na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku na kopii mapy katastralnej (ewidencyjnej), potwierdzonej przez organ ją wydający, uzupełnionych w razie potrzeby niezbędnymi dla projektu podziału elementami zagospodarowania terenu – z wyjątkiem podziałów, dokonywanych niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. W przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – pozwolenie na podział nieruchomości wydane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Pełnomocnictwo – jeśli wnioskodawca jest reprezentowany przez inną osobę.

Termin załatwienia: niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia kompletnego wniosku.

II. Etap II - decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości – dokumenty wymagane od Wnioskodawcy (po uzyskaniu pozytywnej opinii o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, a w przypadku jego braku – z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przepisami odrębnymi):

1. Pisemny wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.
2. Protokół z przyjęcia granic.
3. Wykaz zmian gruntowych.
4. Wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej.

5. Mapę z projektem podziału.

Dokumenty te powinny być przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W przypadku braku wymogu uzyskania opinii – tj. w sytuacji podziału niezależnego od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu – niezależnego od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – dokumenty powyższe składa się jednorazowo.

Termin załatwienia: niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia kompletnego wniosku.

III. Opłaty

Postępowanie nie podlega opłatom, należy jednak zaznaczyć, iż jeżeli w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego wzrośnie wartość nieruchomości ustala się w drodze decyzji opłatę adiacencką.

IV. Jednostka odpowiedzialna

Referat Mienia i Gospodarki Komunalnej.

V. Forma załatwienia

Decyzja administracyjna.

VI. Tryb odwoławczy

Od decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Buk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

VII. Podstawa prawna

1. Art. 92–99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz. 2663)
3. Art. 35 § 3, art. 104, art. 127 § 1 i 2 i art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 572).

VIII. Informacje dodatkowe

1. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.
2. Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.
3. Podziału dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.
4. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych.
5. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków pozwolenie na podział wydawane jest przez właściwego konserwatora zabytków na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, w trybie określonym w art. 36 i następnych ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1292).
6. 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.
7. W sytuacji podziału, o którym mowa w pkt. 6 w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości niezależnych od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu – niezależnych od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W takim przypadku odcinek granicy wewnątrz budynku przedstawia się na rzutach poszczególnych kondygnacji budynku załączonych do wniosku.
9. Oświadczenie stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości – zgodnie z art. 116 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – ma przedstawiać aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o podział wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej.

Oświadczenie powyższe składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli

następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.