|  |
| --- |
| 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 ilość 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;*1. *realizacji* [*przepisów*](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/16798871_art(95)_1?pit=2020-12-03) *dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;*
2. *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*](https://sip.lex.pl/#/document/17529587?cm=DOCUMENT) *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*](https://sip.lex.pl/#/document/18725583?cm=DOCUMENT) *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*](https://sip.lex.pl/#/document/17636533?cm=DOCUMENT) *z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;*1. *wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;*
2. *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 przestawione 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 pozwoleń 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;*1. *realizacji* [*przepisów*](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/16798871_art(95)_1?pit=2020-12-03) *dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;*
2. *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*](https://sip.lex.pl/#/document/17529587?cm=DOCUMENT) *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*](https://sip.lex.pl/#/document/18725583?cm=DOCUMENT) *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*](https://sip.lex.pl/#/document/17636533?cm=DOCUMENT) *z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;*1. *wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;*
2. *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 sama 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.** |