



## **KARTA SPRAWY**

### **NAZWA SPRAWY:**

Podział nieruchomości zgodny z ustaleniami planu miejscowego, warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub niesprzeczny z przepisami odrębnymi

### **OGÓLNY OPIS:**

1. Podział nieruchomości, która:
  - a. nie jest położona na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego nie jest wykorzystywana na cele rolne i leśne, lub
  - b. jest położona na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele rolne i leśne (w przypadku braku planu miejscowego jest wykorzystywana na cele rolne i leśne), z tym że dokonanie podziału spowoduje:
    - konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych, lub
    - wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

### **WYMAGANE DOKUMENTY:**

2. Wniosek o podział nieruchomości, który zawiera:
  - a. wskazanie osoby (osób), od której pochodzi:
    - imiona i nazwisko lub
    - nazwa firmy lub instytucji,
  - b. adres wnioskodawcy,
  - c. numer telefonu – jeżeli wnioskodawca chce telefonicznie otrzymywać informacje o uwagach do dokumentacji i przygotowaniu decyzji,
  - d. treść żądania – „o zatwierdzenie podziału nieruchomości”,
  - e. wskazanie:
    - numeru działki ewidencyjnej (z numerem obrębu ewidencyjnego),
    - położenia nieruchomości,
  - f. w przypadku braku planu miejscowego wskazanie, że podział nieruchomości ma być dokonany:
    - jako niesprzeczny z przepisami odrębnymi,
    - albo zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - g. podpis wnoszącego (wnoszących) wniosek, w przypadku składania wniosku w postaci elektronicznej: kwalifikowany podpis elektroniczny albo podpis zaufany.
3. Niezbędne załączniki:
  - a. aktualny dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości np. odpis księgi wieczystej itp. albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wraz ze wskazaniem numeru księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów;
  - b. aktualny wypis z rejestru gruntów i budynków – przeznaczony do celów prawnych;
  - c. aktualna kopia mapy katastralnej obejmująca nieruchomość podlegającą podziałowi, poświadczona przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
  - d. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości, jeżeli podział ma być dokonany zgodnie z warunkami określonymi w tej decyzji;
  - e. wstępny projekt podziału - w ilości „2+ ilość właścicieli/ użytkowników wieczystych/ w tym każdego z małżonków” egzemplarzy np. jeśli właścicielami nieruchomości są: Anna i Jan Kowalscy (małżeństwo) to niniejsze dokumenty należy złożyć w ilości 4 sztuk.

Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, w takim wypadku do wniosku należy dołączyć:

- f. rzuty poszczególnych kondygnacji, sporządzone przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, z przedstawionym przez geodetę uprawnionego przebiegiem granicy wewnątrz budynku, przy czym:
- 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 a 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;
  - granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny wyraźnie dzielić budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.
4. Podział nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym 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 jedynie pod warunkiem, że działka ta jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami, **w takim przypadku we wniosku należy wskazać cel dokonania podziału nieruchomości.**

### SPOSÓB ZAŁATWIENIA SPRAWY:

1. Po złożeniu kompletnego wniosku Prezydent Miasta opiniuje w formie postanowienia:
  - a. zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego,
  - b. w przypadku podziału nieruchomości położonej na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, opinia dotyczy spełnienia warunków, że podział:
    - nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo
    - jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Po uzyskaniu pozytywnej opinii do wniosku o podział nieruchomości wnioskodawcy dołączają:
  - a. protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
  - b. mapę z projektem podziału z wykazem zmian gruntowych i wykazem synchronizacyjnym w ilości „3 + ilość właścicieli/ użytkowników wieczystych w tym każdego z małżonków” egzemplarzy;
  - c. w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków należy dołączyć pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości.
3. Prezydent Miasta rozpatruje sprawę i wydaje decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości.

### MIEJSCE SKŁADANIA/ODBIORU DOKUMENTÓW:

Kancelaria Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego przy ul. gen Władysława Sikorskiego 4 (na parterze) lub drogą pocztową na adres Urzędu.  
Wniosek można też składać za pomocą platformy e-PUAP.

### JEDNOSTKA ODPOWIEDZIALNA:

Referat Geodezji Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miasta, ul. gen Władysława Sikorskiego 4, 66-400 Gorzów Wielkopolski, pok. 413, Tel: 95 73 55 572 lub 95 73 55 697.

### OPŁATY:

Opłaty skarbowej nie pobiera się.

### TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY:

Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości w trybie art.: 93 i 94 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest sprawą szczególnie skomplikowaną, której załatwienie zgodnie z art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno nastąpić nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania. Do terminów załatwienia sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności np. okresów oczekiwania na uzupełnienie dokumentacji, na stawienie się strony w celu zapoznania się z dokumentacją lub złożenia wyjaśnień itp.

## TRYBY ODWOŁAWCZE:

1. Zażalenie na postanowienie Prezydenta Miasta opiniujące wstępny projekt podziału wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia postanowienia stronie.
2. Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta w sprawie podziału nieruchomości wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

## UWAGI:

1. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Dotyczy to również małżeństw będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi.
2. Jeżeli właścicielem/ użytkownikiem wieczystym jest firma lub instytucja wniosek podpisuje jej przedstawiciel uprawniony do reprezentowania firmy lub instytucji.
3. W przypadku podziału 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, powodującego wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha 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.
4. Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu na drogach wewnętrznych odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

## PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości,
3. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne,
4. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

## PLIKI DO POBRANIA:

Wniosek o podział nieruchomości.

Pismo przewodnie do uzupełnienia wniosku o podział.

Opracował (data i podpis):

05.06.2023

**KIEROWNIK  
Referatu Geodezji**

Monika Wiśniewska

Sprawdził (data i podpis):

05-06-2023

Mateusz Umer

Dyrektor  
Wydziału Geodezji i Katastru

Zatwierdził (data i podpis):

**ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA**  
Jacek Szymankiewicz  
(1)