PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

PODSTAWA PRAWNA:

- Dział III Rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 07 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004r. Nr 268, poz. 2663).
- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zmian.).

OPIS PROCEDURY, WYMAGANE DOKUMENTY:

Wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji Wójta wydawanej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów szczególnych, a w sytuacji braku planu miejscowego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego wydanej w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podział nieruchomości może nastąpić także niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w przypadkach wyliczonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym wyróżnia się:
- POSTĘPOWANIE DWUETAPOWE
- POSTĘPOWANIE JEDNOETAPOWE

POSTĘPOWANIE DWUETAPOWE:

I etap postępowania

Na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego: wystąpienie o wydanie opinii w sprawie zgodności wstępnego projektu podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Do wniosku o podział należy dołączyć:

- aktualne dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości
- aktualny wypis z rejestru gruntów (nie straszy niż 3 miesiące),
- aktualną kopię mapy ewidencyjnej (nie straszy niż 3 miesiące),
- wstępny projekt podziału, (przedstawiony na kopii mapy zasadniczej - w przypadku jej braku – na kopii mapy katastralnej),
- jeżeli dokonanie podziału spowoduje konieczność wykonania nowego zjazdu z drogi publicznej, należy dołączyć zgodę zarządcy drogi na wykonanie zjazdu,
- w przypadku podziału nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków należy dołączyć pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

Na obszarach o braku planu zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość wystąpienia o stwierdzenie zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z obowiązującą (ostateczną)

decyzją o warunkach zabudowy lub wystąpienia o stwierdzenie zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z przepisami odrębnymi. W tym wypadku oprócz w/w dokumentów należy dołączyć:
- kopię ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

W przypadku podziału nieruchomości zabudowanej, gdy proponowany podział powodowałby również podział budynku, może on się odbyć wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku, a w budynkach nie posiadających ścian oddzielenia przeciwpożarowego – wzdłuż pionowych płaszczyzn utworzonych przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie funkcjonujące części. W tym przypadku do wniosku należy dołączyć rzuty poszczególnych kondygnacji budynku przedstawiające projektowany odcinek granicy wewnątrz budynku lub stosowne zaświadczenie potwierdzające istnienie (w linii projektowanej granicy) ściany o której mowa wyżej.

II etap postępowania
Uzyskanie pozytywnej opinii o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bądź o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, upoważnia do wystąpienia o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Wystąpienie o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć:

- protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
- wykaz zmian gruntowych,
- wykaz synchronizacyjny (w przypadku rozbieżności pomiędzy oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej i rejestrze gruntów),
- mapę z projektem podziału.

Dokumenty te powinny być przyjęte w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kolbuszowej.

POSTĘPOWANIE JEDNOETAPOWE:
(nie wymagające opiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości)

Do wniosku o podział należy dołączyć:

- aktualne dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości,
- aktualny wypis z rejestru gruntów (nie straszy niż 3 miesiące),
- aktualną kopię mapy ewidencyjnej (nie straszy niż 3 miesiące),
- protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
- wykaz zmian gruntowych,
- wykaz synchronizacyjny (jeżeli oznaczenie działek w rejestrze gruntów jest inne niż w księdze wieczystej),
- mapę z projektem podziału.

Dokumenty te powinny być przyjęte w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kolbuszowej.

TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY:

- Bez zbędnej zwłoki. Zgodnie z terminami określonymi w Kodeksie postępowania

administracyjnego.
- Zgodnie z art. 35 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego do terminów załatwienia sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

INNE INFORMACJE:

- Podział nieruchomości polegającej na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.
- Podział dokonywany jest na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.
- Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych.
- Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział stanowi podstawę do dokonanie wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.
- Strona działająca przez pełnomocnika winna przedłożyć do wniosku stosowne pełnomocnictwo.
- Zgodnie z art. 41 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu.

REFERAT ODPOWIEDZIALNY:

- postanowienie opiniujące – pokój nr 12, stanowisko d/s gospodarki przestrzennej, tel. 17 2270412, email: budownictwo@gmina.niwiska.pl
- decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości – pokój nr 18, stanowisko d/s nieruchomości, tel.: 17 2270418, email: a.zygmunt@gmina.niwiska.pl

---

OPŁATY SKARBOWE:

Nie podlega opłacie skarbowej.

TRYB ODWOŁAWCZY:

Zażalenie i odwołanie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu, za pośrednictwem Wójta Gminy Niwiska, który wydał postanowienie lub decyzję.
Zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia stronie.
Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji stronie.