

Podział nieruchomości

Nazwa usługi:	Podział nieruchomości
Wymagane dokumenty oraz miejsce ich złożenia:	1. Wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego o podział nieruchomości: - Dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości; - Wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) i kopia mapy katastralnej, obejmująca nieruchomość podlegającą podziałowi; - Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków; - Wstępny projekt podziału opracowany na kopii mapy zasadniczej lub ewidencyjnej (po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania + 1 egzemplarz dla urzędu); - Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była wydana. 2. Wstępny projekt podziału winien zawierać w szczególności: - naniesione granice nieruchomości podlegającej podziałowi; - określenie tej nieruchomości według danych z ewidencji gruntów lub innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości, tj. właściciela, nr działki, nr księgi wieczystej; - powierzchnię dzielonej nieruchomości; - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu oraz przedstawione również w kolorze czerwonym ich powierzchnie; - w przypadku, gdy nowo wydzielane działki gruntu nie będą miały dostępu do drogi publicznej - propozycje sposobu zapewnienia tym działkom dostępu do drogi publicznej należy przedstawić w formie graficznej lub opisowej; - w przypadku, gdy proponowany podział powoduje również podział budynku, nowa granica winna przebiegać wzdłuż pionowych ścian oddzielenia przeciwpożarowego usytuowanych na całej wysokości budynku od fundamentów do pokrycia dachu lub ścian wyraźnie oddzielających budynek na dwie odrębne części, każde z własnym wejściem i oddzielnymi instalacjami. Odcinek granicy wewnątrz budynku winien być przedstawiony w rzutach poszczególnych kondygnacji budynku. 3. W przypadku pozytywnej opinii o zgodności wstępnego projektu z planem zagospodarowania przestrzennego lub podziału w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy przedłożyć wniosek z załączonym: - protokołem z przyjęcia granic nieruchomości i szkicem graficznym; - wykazem zmian gruntowych; - wykazem synchronizacyjnym, jeżeli oznaczenie działek w ewidencji gruntów jest inne niż w księdze wieczystej; - mapą z projektem podziału: po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania + 1 egzemplarz dla organu zatwierdzającego podział +1 egzemplarz dla Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (podstawa do wprowadzenia zmian na mapie ewidencyjnej) + 1 egzemplarz dla Ewidencji Gruntów i Budynków (podstawa do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów). 4. Miejsce złożenia wniosku: - Urząd Gminy Lubochnia, Lubochnia Dworska, ul. Tomaszowska 9, 97-217 Lubochnia w Biurze Obsługi Interesantów lub Sekretariacie
Oplaty:	nie dotyczy
Termin załatwienia sprawy:	Wnioski rozpatrywane są w kolejności, bez zbędnej zwłoki. Jednak załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.
Podstawa prawna:	- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami); - Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735); - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku nr 268 poz. 2663 z późniejszymi zmianami).
Sposób odwołania:	Każda ze stron postępowania administracyjnego może złożyć odwołanie od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Lubochnia, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Zgodnie z art. 127a Ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Nazwa usługi:	Podział nieruchomości	
Miejsce załatwienia sprawy:	Nazwa komórki organizacyjnej	Referat Rozwoju Gospodarczego
	Nazwa stanowiska	Stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami
	Numer pokoju	13
	E-mail	nieruchomosci@lubochnia.pl
	Numer telefonu	44 710 35 10 wew. 39

Nazwa usługi:	Podział nieruchomości
Dodatkowe uwagi:	1. Wydanie opinii o wstępnym projekcie podziału nieruchomości: - Wydanie opinii o wstępnym projekcie podziału nieruchomości stanowi pierwszy etap postępowania administracyjnego w sprawie podziału nieruchomości. - Procedura nie dotyczy jednoetapowych postępowań administracyjnych w sprawie podziału nieruchomości, prowadzonych w przypadkach wymienionych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w tych przypadkach wydawana jest decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, z pominięciem etapu sporządzenia i opiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości). - Z wnioskiem o podział nieruchomości może wystąpić osoba posiadająca interes prawny (właściciel lub użytkownik wieczysty). Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. - W przypadku nieruchomości położonej na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedmiotem opiniowania jest zgodność wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. - W przypadku nieruchomości położonej na obszarze o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotem opiniowania jest zgodność wstępnego projektu podziału nieruchomości z: - przepisami odrębnymi albo - decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. - W przypadku, gdy nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia planu, a wniosek o podział został złożony po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, postępowanie administracyjne zostaje podjęte i wydana zostanie opinia dotycząca wstępnego projektu podziału. - 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, posiadające odrębne wejścia i wyposażone w odrębne instalacje. - Uzyskanie pozytywnej opinii o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo z przepisami odrębnymi, albo z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, upoważnia do wystąpienia o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. 2. Wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości: - Wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości stanowi drugi etap postępowania administracyjnego w sprawie podziału nieruchomości, z wyjątkiem przypadków wymienionych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Z wnioskiem o podział nieruchomości może wystąpić osoba posiadająca interes prawny (właściciel lub użytkownik wieczysty). Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. - W przypadkach wymienionych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości dokonywany jest niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w sytuacji braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości jest jednoetapowe - decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości wydawana jest z pominięciem etapu sporządzenia i opiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości. - W przypadku podziału nieruchomości zabudowanej, gdy proponowany podział powodowałby 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, posiadające odrębne wejścia i wyposażone w odrębne instalacje. - Na etapie wydawania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości przedmiotem oceny jest zgodność projektu podziału nieruchomości z pozytywnie zaopiniowanym wstępnym projektem podziału. 3. Opłata adiacencka: Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, Wójt Gminy Lubochnia może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy Lubochnia, w drodze uchwały. 4. Działki gruntu wydzielone pod drogę: Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stanie się ostateczna. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami))

