

## **Podział nieruchomości**

**1. Podstawa prawna:** ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

**2.** Ustawa w dziale III rozdział I reguluje podział nieruchomości, które położone są na obszarach przeznaczonych na cele inne niż rolne lub leśne.

- W przypadku, kiedy nieruchomość nie jest objęta planem o tym, czy stosuje się postępowanie podziałowe decyduje, jaki charakter użytku został wykazany w ewidencji gruntów i budynków (art. 92 ust. 2 ugn). Ujęcie działki jako rolnej lub leśnej oznacza, że nieruchomość jest w rozumieniu ugn, wykorzystywana na cele rolne lub leśne.
- Od tej zasady ugn przewiduje dwa wyjątki, nakazując podział nawet nieruchomości rolnych i leśnych w trybie ugn, jeżeli:
  - dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych,
  - spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.
- Wyjątkiem od postępowania podziałowego są również:
  - podział działki w trakcie postępowania sądowego,
  - wydzielenie działki w ramach regulowania stanu prawnego dróg publicznych urządzonych przed dniem 1 stycznia 1999 r., w trybie art. 73 Przepisów w prowadzących ustawy reformujące administrację publiczną z dnia 13 października 1998 r. (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.),
  - wydzielenie autostrady albo drogi krajowej w trybie ustawy o szczególnym trybie.

**We wszystkich innych przypadkach stosuje się przepisy ugn.**

**3. W przypadku obowiązywania planu miejscowego podział może być dokonany, jeżeli:**

- jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego,
- ponadto podział nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej.

**4. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu – podziału nieruchomości można dokonać:**

- jeżeli jest zgodny z przepisami odrębnymi
- jeżeli przed dniem złożenia wniosku o podział była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązująca w dniu złożenia wniosku, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji.

Tryb ten jest stosowany do momentu ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Po dokonaniu ogłoszenia, zgodnie z art. 94 ust. 2 ugn, wszystkie postępowania podziałowe wszczęte już po tej dacie podlegają zawieszeniu do czasu wejścia w życie planu, ale nie dłużej niż na 12 miesięcy.

**5. Wszczęcie postępowania o podział nieruchomości następuje:**

- 1) na wniosek osoby, o której mowa w art. 97 ust. 1 ugn
- 2) na wniosek osób, o których mowa w art. 98 b ust. 1 ugn
- 3) z urzędu – w przypadkach określonych w art. 97 ust. 3-5 ugn.

6. W ramach postępowania podziałowego wszczętego na wniosek, kiedy podział jest zależny od zgodności z planem albo przepisami odrębnymi wprowadzono dwuetapowość procedury:

#### **I. Etap wstępny**

Wniosek o podział (**zał. Nr 1**), do którego załącza się dokumenty:

- 1) stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości,
- 2) wypis i wyrys z katastru nieruchomości,
- 3) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była wydana przed dniem złożenia wniosku o podział obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 4) wstępny projekt podziału, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95 ( na podstawie wstępnego projektu podziału nieruchomości opiniowana jest zgodność proponowanego podziału z planem albo z przepisami odrębnymi).

Po uzyskaniu pozytywnej opinii wnioskodawca może zlecić opracowanie właściwego projektu podziału nieruchomości. Projekt podziału musi opracować uprawniony geodeta.

#### **II etap procedury postępowania**

Dysponując właściwym projektem podziału wchodzimy w II etap procedury postępowania podziałowego, w trakcie którego strona postępowania o podział nieruchomości przedstawia organowi prowadzącemu postępowanie – Wójtowi Gminy - mapę z projektem podziału wraz z następującymi załącznikami:

- protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
- wykaz zmian gruntowych,
- wykaz synchronizowany, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż księdze wieczystej.

Postępowanie podziałowe kończy się wydaniem stosownej decyzji Wójta Gminy.

7. Sprawy z zakresu podziału nieruchomości załatwiane są w Urzędzie Gminy Lubochnia, na stanowisku ds. urbanistyki i mienia komunalnego - pok. Nr 1.