

Wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości

Podziału nieruchomości można dokonać w postępowaniu:

- 1. Dwuetapowym** - jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego:
 - **I etap** – postanowienie o zgodności proponowanego podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - **II etap** – decyzja zatwierdzająca podział
- 2. Jednoetapowym** – niezależnie od ustaleń planu, w celu określonym w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - decyzja zatwierdzająca podział

Podstawa prawna

Zastosowanie mają w szczególności:

- przepisy art. 92 – 100 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199),
- przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004r. Nr 268, poz. 2663),
- przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.)

Opis

1. Z wnioskiem o podział nieruchomości może wystąpić osoba posiadająca interes prawny (w szczególności właściciel lub użytkownik wieczysty). Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek **wszystkich** współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych.
2. 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.

Wymagane dokumenty

W przypadku podziału dwuetapowego:

I etap:

1. wniosek o wydanie postanowienia;
2. Dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości w szczególności oświadczenie, o którym mowa w art. 116 ust. 2 pkt 4;
3. wypis z katastru nieruchomości i kopię mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi;
4. pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;
5. wstępny projekt podziału;

II etap:

1. wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział
2. protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
3. wykaz zmian gruntowych;
4. wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej;
5. mapę z projektem podziału (po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 1 egz. dla Urzędu i 1 egz. dla Starosty).

W przypadku podziału jednoetapowego :

1. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział;
2. Dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości w szczególności oświadczenie, o którym mowa w art. 116 ust. 2 pkt 4;
3. wypis z katastru nieruchomości i kopię mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi;
4. pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;
5. protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
6. wykaz zmian gruntowych;
7. wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej;
8. mapę z projektem podziału (po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 1 egz. dla Urzędu i 1 egz. dla Starosty).

Dodatkowo, w przypadkach o których mowa w :

- w art. 93 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego dostępu nowo wydzielanych działek do drogi publicznej:
 - a) w przypadku, gdy dokonanie podziału nieruchomości spowoduje konieczność wykonania nowego zjazdu z drogi publicznej (dla zapewnienia nowo wydzielanym działkom dostępu do drogi publicznej), do wniosku należy dołączyć zgodę zarządcy drogi na wykonanie zjazdu,
 - b) w przypadku, gdy dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie za pośrednictwem innych nieruchomości, do wniosku o podział należy dołączyć tytuł prawny, z którego wynika, że dzielona nieruchomość posiada prawny dostęp do drogi publicznej (możliwy do wykonywania).
- w art. 93 ust.3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego podziału nieruchomości zabudowanej, do wniosku należy dołączyć:
 - a) rzuty poszczególnych kondygnacji budynku przedstawiające projektowany odcinek granicy wewnątrz budynku (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).
- w szczególnych przypadkach może zaistnieć konieczność dołączenia innych dokumentów (niezbędnych z uwagi na specyfikę prowadzonego postępowania administracyjnego), o czym Wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie lub telefonicznie.

Miejsce złożenia dokumentów

Wniosek wraz z kompletem załączników można składać:

- w Sekretariacie Urzędu Gminy w Iławie (pok. nr 212),
- w pokoju nr 204 Urzędu Gminy w Iławie,
- przesłać drogą pocztową na adres: Urząd Gminy w Iławie, ul. gen. Wł. Andersa 2A, 14-200 Iława.

Oplaty

Postępowanie nie podlega opłatom.

Termin i sposób załatwienia sprawy

1. termin załatwienia sprawy – zgodnie z KPA.
2. Decyzja dostarczana jest wnioskodawcy drogą pocztową lub przez upoważnionego pracownika, przy czym Wnioskodawca, który jest osobą fizyczną, może odebrać ją osobiście w Urzędzie Gminy w Łławie (pok. 204 lub 203).

Tryb odwoławczy

Każda ze stron postępowania administracyjnego może złożyć:

- zażalenie od postanowienia dot. wydania opinii o zgodności projektowanego podziału z planem miejscowym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Wójta Gminy Łława w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia
- odwołanie od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, za pośrednictwem Wójta Gminy Łława, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.