



## PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

### I. WYMAGANE DOKUMENTY

1. Wniosek wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych o podział nieruchomości.
2. Załączniki:
  - dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości (odpis z księgi wieczystej nie starszy niż 3 miesiące) albo oświadczenie wnioskodawcy przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej, o którym mowa w art. 116 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań,
  - wypis z katastru nieruchomości i kopia mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi (wypis z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna) w oryginale,
  - wstępny projekt podziału nieruchomości wykonany na mapie zasadniczej nieaktualizowanej (po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 1 egzemplarz dla organu podziałowego), który powinien zawierać:
    - granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
    - oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej,
    - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
    - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
    - przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
    - przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej,
  - ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z załącznikiem graficznym, jeżeli podział ma nastąpić na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - ostateczne pozwolenie, o którym mowa w art. 96 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.
3. Po wydaniu postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału i nadaniu mu klauzuli ostateczności, wniosek należy uzupełnić o:
  - protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
  - wykaz zmian gruntowych,
  - wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej,
  - projekt podziału nieruchomości wykonany przez geodetę uprawnionego na mapie zasadniczej (po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania oraz 3 egzemplarze dla organu podziałowego).

4. Zgodnie z art. 96 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzję w sprawie podziału nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział takiej nieruchomości. Pozwolenie to winno mieć formę ostatecznej decyzji administracyjnej. W Poznaniu decyzje te są wydawane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.
5. Zgodnie z przepisami art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego na całej wysokości budynku, od fundamentu do przekrycia dachu. 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 wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębne wykorzystywane części. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w przypadku, o którym mowa wyżej odcinek granicy wewnątrz budynku przedstawia się na rzutach poszczególnych kondygnacji budynku, na których należy również wskazać projektowaną granicę. Wyżej opisane rzuty winny być wykonane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Należy również określić, czy jest to ściana przeciwpożarowa, czy też spełnione są warunki z art. 93 ust. 3b zdanie drugie ww. ustawy.
6. W przypadku, gdy podział nieruchomości ma nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego, na podstawie art. 95 ww. ustawy, postanowienie opiniujące nie jest wymagane.
7. W przypadku dokonywania podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 93 ust. 2a i art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, we wniosku, o którym mowa w punkcie 1 niniejszej informacji, należy wskazać cel dokonania podziału nieruchomości.

## **II. OPŁATY**

Wniosek nie podlega opłacie skarbowej.

## **III. MIEJSCE ZŁOŻENIA DOKUMENTÓW**

Sala Obsługi Klienta,  
Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań,  
tel. 61 8271 500.

#### **IV. TERMIN I SPOSÓB REALIZACJI**

Opiniowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95 ww. ustawy, następuje w drodze postanowienia wydawanego przez Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, w terminie miesiąca od daty wpływu kompletu wymaganych dokumentów.

Po nadaniu klauzuli ostateczności postanowieniu pozytywnie opiniującemu wstępny projekt podziału nieruchomości i złożeniu do organu kompletu pozostałych dokumentów, a także w wypadkach, gdy postanowienie nie jest wymagane, decyzję w sprawie podziału nieruchomości wydaje Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, w terminie miesiąca od daty wpływu kompletu dokumentów.

Załatwienie sprawy szczególnie skomplikowanej powinno nastąpić nie później, niż w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu kompletu wymaganych dokumentów.

O każdym przypadku niezłatwienia sprawy w terminach, o których mowa wyżej, organ podziałowy, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), zawiadomi strony, poda przyczyny zwłoki i wskaże nowy termin załatwienia sprawy.

#### **V. KOMÓRKA PROWADZĄCA SPRAWĘ**

Dział Podziałów i Ochrony Gruntów Rolnych.

#### **VI. TRYB ODWOŁAWCZY**

Na postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału nieruchomości służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia stronie.

Od decyzji w sprawie podziału nieruchomości służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

#### **VII. UWAGI**

1. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia wniosku i złożenia ich w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od daty otrzymania wezwania. Zgodnie z art. 64 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego, nieusunięcie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania.
2. Kopie dokumentów składane w toku postępowania winny być prawidłowo uwierzytelnione przez uprawnioną do tego osobę. Upoważniony pracownik organu prowadzącego postępowanie, któremu został okazany oryginał dokumentu wraz z odpisem, na żądanie strony, poświadczają zgodność odpisu dokumentu z oryginałem.
3. Z wnioskiem o pozwolenie na dokonanie podziału zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków, winien występować do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, właściciel lub wieczysty użytkownik dzielonej nieruchomości, bądź ich pełnomocnicy, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt.

8, w związku z art. 36 ust 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.), załączając 2 egzemplarze mapy z projektowanym podziałem. Pozwolenie konserwatora wydawane jest w formie decyzji administracyjnej, od której przysługuje odwołanie.

4. Informuje się, że Rada Miasta Poznania, na podstawie art. 98 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podjęła uchwałę nr XLII/444/IV/2004 r. z dnia 20.04.2004 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 83, poz. 1716 z dnia 07.06.2004 r. (art. 98 ust. 4 został z dniem 22 września 2004 r. zastąpiony przez art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Zgodnie z art. 47a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm.) ustala się numery porządkowe budynków. Zadania z tego zakresu wykonuje Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ – Dział Numeracji Porządkowej i Nazewnictwa Ulic.

#### **VIII. PODSTAWA PRAWNA**

1. Dział III, rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663).
4. Uchwała nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego GEOPOZ w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ze zmianami.