|  |  |
| --- | --- |
| Podstawa prawna | 1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 poz. 1899 ze zm.), 2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 735 ze zm.), 3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r., Nr 268, poz. 2663) 4. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1990 ze zm.) 5. Ustawa z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1923 ze zm.) 6. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 1693 ze zm.) |
| Wymagane dokumenty | 1. **Podział nieruchomości w trybie art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami.** **ETAP I** postępowania podziałowego, mający na celu uzyskanie opinii (w formie postanowienia) o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. − wniosek o podział nieruchomości w trybie art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami **(wzór nr 1),** − dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości - aktualny odpis z księgi wieczystej, − aktualny wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów) i kopię mapy katastralnej (ewidencyjnej) obejmującą nieruchomość podlegającą podziałowi, - ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku dokonywania podziału nieruchomości zgodnie z tą decyzją, w związku art. 94 ust.1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), - pozytywna opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, − wstępny projekt podziału nieruchomości opracowanego na kopii mapy zasadniczej (po jednym egz. dla każdej ze stron postępowania), - zgodę zarządu drogi na wykonanie zjazdu (art. 29 ustawy o drogach publicznych), w przypadku podziału nieruchomości przylegającej do drogi publicznej. **ETAP II** postępowania podziałowego. Po nadaniu klauzuli ostateczności postanowieniu pozytywnie opiniującemu wstępny projekt podziału nieruchomości, wniosek należy uzupełnić o: − protokół z przyjęcia granic nieruchomości, − wykaz zmian gruntowych, jeżeli nie będzie znajdował się na mapie z projektem podziału nieruchomości, − wykaz synchronizacyjny - jeżeli oznaczenie działek gruntu w ewidencji gruntów jest inne niż w księdze wieczystej, - mapę z projektem podziału wykonaną przez uprawnionego geodetę zaewidencjonowaną w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sztumie, (po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron postępowania, 1 egz. dla Sądu Rejonowego w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie, 1 egz. dla Starostwa Powiatowego w Sztumie, 1 egz. dla geodety do operatu technicznego, 1 egz. dla organu podziałowego)   **Uwaga:** Dokumenty wymienione w etapie II powinny być zaewidencjonowane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sztumie i wykonane przez uprawnionego geodetę. W przypadku, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć: a) rzuty poszczególnych kondygnacji budynku (z pokazanym odcinkiem granicy wewnątrz budynku) b) poświadczenie osoby z uprawnieniami budowlanymi stwierdzające, że poszczególne części dzielonego budynku mogą być odrębnie wykorzystywane oraz, że posiadają własne wejścia i wyposażone są w odrębne instalacje.   1. **Podział nieruchomości w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.** − wniosek o podział nieruchomości w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami **(wzór nr 2)**, − dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości - aktualny odpis z księgi wieczystej, − wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów) i kopię mapy katastralnej (ewidencyjnej) obejmującą nieruchomość podlegającą podziałowi, − protokół z przyjęcia granic nieruchomości, − wykaz zmian gruntowych, − wykaz synchronizacyjny – jeżeli oznaczenie działek gruntu w ewidencji gruntów jest inne niż w księdze wieczystej, − mapy z projektem podziału. Uwaga: Dokumenty powinny być zaewidencjonowane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sztumie i wykonane przez uprawnionego geodetę. W przypadku, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć: a) rzuty poszczególnych kondygnacji budynku (z pokazanym odcinkiem granicy wewnątrz budynku) b) poświadczenie osoby z uprawnieniami budowlanymi stwierdzające, że poszczególne części dzielonego budynku mogą być odrębnie wykorzystywane oraz, że posiadają własne wejścia i wyposażone są w odrębne instalacje |
| Opłaty | Wydanie decyzji jest zwolnione z opłaty skarbowej. Za dołączenie do akt oryginału lub urzędowo poświadczonego odpisu pełnomocnictwa - 17,00 zł (nie dotyczy osób bliskich) Opłatę skarbową można uiścić w formie gotówkowej w Informacji Urzędu lub na rachunek bankowy Miasta i Gminy Sztum nr 74 8309 0000 0000 0042 20000 0020 z dopiskiem „opłata z tytułu pełnomocnictwa za podział nieruchomości nr.........., stanowiącej własność..................................” |
| Termin załatwienia sprawy | Do 30 dni na wydanie postanowienia od dnia złożenia kompletu dokumentacji; w sprawach skomplikowanych do 60 dni. Do 30 dni na wydanie decyzji od dnia złożenia kompletu dokumentacji wykonanej przez geodetę; w sprawach skomplikowanych do 60 dni. Całkowity termin załatwienia sprawy zależy od czynności wykonywanych przez geodetę oraz od innych organów. |
| Jednostka odpowiedzialna | Sprawę prowadzi Referat Planowania Przestrzennego i Majątku Urzędu Miasta i Gminy Sztum ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum, pok. nr 39, tel. 55 611 45 02 Edyta Szilling, adres e –mail: edyta.szilling@sztum.pl |
| Tryb odwoławczy | Na postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału nieruchomości służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum. 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 za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie. |
| Dodatkowe inoformacje | Wniosek składają wszyscy właściciele lub wieczyści użytkownicy nieruchomości (dotyczy osób fizycznych). • Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien zawierać: - granice, oznaczenie i powierzchnie nieruchomości podlegającej podziałowi, naniesione w kolorze czerwonym projektowane do wydzielenia działki gruntu i ich powierzchnie, - Przedstawiona w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycje sposobu zapewnienia dostępu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej, - jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, 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 usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia 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 przykrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębne wykorzystywane części. • W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia i złożenia w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum. • Skutkiem dokonania podziału nieruchomości (nie dotyczy podziałów zrealizowanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego) jest wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Opłata adiacencka - zgodnie z art. 4 pkt 11 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym jej podziałem |