

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**

z dnia 7 grudnia 2004 r.

w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości

(Dz. U. z dnia 21 grudnia 2004 r.)

Na podstawie art. 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) zarządza się, co następuje:

§ 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. 1. Postępowanie o podział nieruchomości prowadzi się na wniosek lub z urzędu.

2. Wniosek o podział nieruchomości składa się do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

3. W przypadku dokonywania podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 93 ust. 2a i art. 95, we wniosku, o którym mowa w ust. 2, należy wskazać cel dokonania podziału nieruchomości.

§ 3. 1. Wstępny projekt podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 4, opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku - na kopii mapy katastralnej, uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu.

2. Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien zawierać w szczególności:

1) granice nieruchomości podlegającej podziałowi;

2) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;

3) powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi;

4) naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu;

5) przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu;

6) przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej.

§ 4. 1. 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 usytuowane 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 odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, odcinek granicy wewnątrz budynku przedstawia się na rzutach poszczególnych kondygnacji budynku.

§ 5. 1. Dołączane do wniosku o podział nieruchomości dokumenty geodezyjne i kartograficzne, o których mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5-8, zamieszcza się w operacie podziału nieruchomości.

2. Operat podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

§ 6. 1. Do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, o której mowa w art. 97 ust. 1a pkt 8, przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:

1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;

2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

2. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z danymi wykazanymi w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi

przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

3. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, o czynnościach przyjęcia granic zawiadamia się właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osoby władające tymi nieruchomościami.

5. Do zawiadomień, o których mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawiadomień w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości.

§ 7. 1. Z czynności przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi sporządza się protokół, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 2) informacje o dokumentach stanowiących podstawę przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 3) szkic przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 4) opis przebiegu granic i położenia punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 5) datę sporządzenia protokołu oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała protokół.

3. W przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 3, protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera dane wymienione w ust. 2 oraz listę i podpisy osób obecnych przy czynnościach przyjęcia granic.

§ 8. 1. Jeżeli podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33 % powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi, przepisy § 6-7 stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału.

2. Przez odcinek granicy nieruchomości, o którym mowa w ust. 2, rozumie się odcinek wyznaczony przez dwa najbliższe punkty załamania granicy.

§ 9. 1. Mapa z projektem podziału nieruchomości zawiera w szczególności:

- 1) nazwę jednostki ewidencyjnej, oznaczenie obrębu, numer arkusza mapy;
- 2) adres nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 3) skalę mapy;
- 4) granice nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 5) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 6) oznaczenie nieruchomości sąsiednich według danych z katastru nieruchomości;
- 7) powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi oraz przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
- 8) przedstawione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
- 9) przedstawione w kolorze czerwonym oznaczenia projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
- 10) szkic orientacyjny w skali umożliwiającej zlokalizowanie nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 11) wykaz zmian gruntowych;
- 12) wykaz synchronizacyjny, w przypadku gdy w księdze wieczystej - lub w razie jej braku - w innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, nieruchomość podlegająca podziałowi posiada inne oznaczenia i inną powierzchnię niż w katastrze nieruchomości;
- 13) niezbędne do projektu podziału nieruchomości elementy zagospodarowania terenu, a w szczególności: ogrodzenia, budynki, obiekty małej architektury, studnie, szamba, przyłącza, drzewa stanowiące pomniki przyrody, elementy sieci uzbrojenia terenu przebiegające przez nieruchomość podlegającą podziałowi;
- 14) datę wykonania mapy oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała mapę.

2. Wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny mogą być sporządzone jako odrębne dokumenty, stanowiące załączniki do mapy z projektem podziału nieruchomości.

§ 10. Mapa z projektem podziału nieruchomości stanowi załącznik do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, o której mowa w art. 96 ust. 1. W przypadku, o którym mowa w § 9 ust. 2, załącznikami do decyzji zatwierdzającej podział są również wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny.

§ 11. W przypadku dokonywania podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 93 ust. 2a, w decyzji

zatwierdzającej podział nieruchomości wskazuje się cel wydzielenia z nieruchomości podlegającej podziałowi poszczególnych działek gruntu, powstałych w wyniku podziału.

§ 12. W przypadku dokonywania podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 98b ust. 1, w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości zamieszcza się warunek, o którym mowa w art. 98b ust. 3.

§ 13. W przypadku konieczności ustanowienia służebności drogowych, o których mowa w art. 93 ust. 3, w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości zamieszcza się warunek, o którym mowa w art. 99.

§ 14. Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do:

- 1) umieszczenia przez organ, który wydał decyzję, na mapie z projektem podziału nieruchomości adnotacji o treści: "Niniejszy podział nieruchomości został zatwierdzony decyzją z dnia nr ...", z podpisem upoważnionej osoby;
- 2) wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi, według zasad określonych w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

§ 15. 1. Z czynności, o której mowa w § 14 pkt 2, sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 2) oznaczenie i datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- 3) informacje o sposobie utrwalenia punktów granicznych;
- 4) oznaczenia wyznaczanych i utrwalanych punktów granicznych;
- 5) listę i podpisy osób obecnych przy czynnościach wyznaczenia i utrwalenia punktów granicznych;
- 6) datę sporządzenia protokołu oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała protokół.

2. Dokumenty geodezyjne opracowane w toku czynności wyznaczenia i utrwalenia nowych punktów granicznych podlegają włączeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 16. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do czynności podjętych w postępowaniu o podział nieruchomości, wszczętym i niezakończonym ostateczną decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości, przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

§ 17. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia¹⁾.

¹⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz. U. Nr 25, poz. 130), które utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 i Nr 240, poz. 2408).