Podziały nieruchomości

SKRÓCONY OPIS PROCEDURY

Wniosek o podział nieruchomości składa jej właściciel/użytkownik wieczysty, gdy chce wydzielić ze swojej nieruchomości nowe działki gruntu. Podział nieruchomości dokonywany jest na koszt wnioskodawcy.

Najważniejsze etapy realizacji procedury

KROK 1



Złóż wniosek i załączniki

elektronicznie na adres do doręczeń elektronicznych, w urzędzie lub pocztą

KROK 2



Czekaj na wydanie decyzji

KROK 3



Odbierz decyzję

elektronicznie, pocztą lub w urzędzie po telefonicznej informacji o możliwości odbioru i uzgodnieniu terminu

Przydatne informacje

- możliwość złożenia wniosku online,
- możliwość przesłania wniosku pocztą,
- sprawa możliwa do załatwienia przez pełnomocnika,
- złożenie wniosku nie wymaga umówienia się na wizytę,
- odbiór decyzji w urzędzie wymaga umówienia się telefonicznie na wizytę,
- decyzja elektroniczna dostarczana jest na adres do doręczeń elektronicznych wnioskodawcy.

SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY

Sposób załatwienia sprawy

1. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny (właściciela lub użytkownika wieczystego).
    - Wniosek z załącznikami składa się w Biurze podawczym Łódzkiego Ośrodka Geodezji (parter) lub korespondencyjnie. Wniosek można również złożyć elektronicznie na adres do doręczeń elektronicznych.
2. Do wniosku o podział należy dołączyć następujące dokumenty:
    - Odpis zwykły księgi wieczystej albo oświadczenie przedstawiające aktualny stan wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem.
    - Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym, jeśli została wydana (w przypadku braku planu miejscowego).
    - Pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.
    - Wstępny projekt podziału wykonany na aktualnej kopii mapy zasadniczej, który powinien w szczególności zawierać:
        - granice nieruchomości podlegającej podziałowi;
        - oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej;
        - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi;
        - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
        - przedstawione w kolorze czerwonym oznaczenie i 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.

      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. Jeżeli linia podziału ma przebiegać przez budynek nie posiadający ww. ścian konieczna jest opinia techniczna dotycząca wymagań dla elementów konstrukcji budynku w linii planowanego podziału nieruchomości wydana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

    - Protokół z przyjęcia granic nieruchomości.
    - Wykaz zmian gruntowych.
    - Wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej.
    - Mapę z projektem podziału.

3. Jeżeli wymagane jest wyrażenie opinii (przez Prezydenta Miasta Łodzi w formie postanowienia) o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, decyzją o warunkach zabudowy albo niesprzeczności z przepisami odrębnymi, to po otrzymaniu przez stronę takiego pozytywnego postanowienia należy dostarczyć do Łódzkiego Ośrodka Geodezji: protokół z przyjęcia granic, wykaz zmian gruntowych, wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczyste i mapę z projektem podziału.
4. Uwaga: ww. dokumenty powinien wykonać geodeta posiadający stosowne uprawnienia do wykonywania podziału nieruchomości.
5. Przedmiotowe postępowanie kończy się wydaniem decyzji Prezydenta Miasta Łodzi zatwierdzającej podział nieruchomości.

Informacje uzupełniające

- Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

    - zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej, co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych

współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
    - wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
    - wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
    - realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
    - realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. poz. 1551);
    - wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o inwestycjach w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie;
    - wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
    - wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

- Uwaga: Opisana wyżej procedura nie obejmuje nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na

cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

- W przypadku wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, stosuje się art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przy dokonywaniu takiego podziału w wniosku o podział należy opisać cel podziału. Warunku, o którym mowa powyżej, dotyczącego wydzielenia działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne.

TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY

Termin realizacji

2 miesiące

Termin realizacji dłuższy niż 2 miesiące spowodowany jest koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zgodnie z art. 35 KPA np. zebrania odpowiedniego materiału dowodowego aby rozstrzygnąć sprawę co do istoty albo w inny sposób. Jak każde postępowanie administracyjne jest ono prowadzone w indywidualnych sprawach wszczynanych na wniosek albo z urzędu. Poszczególne sprawy nie są do siebie podobne z uwagi na: ilość stron biorących udział w postępowaniu, zakres przedmiotowy postępowania oraz mniej albo bardziej skomplikowany charakter sprawy. Zgodnie bowiem z przepisem art. 35 § 1 KPA - Organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. W dalszych paragrafach ustalono terminy na załatwienie sprawy, które wynoszą odpowiednio miesiąc albo dwa – w zależności od skomplikowanego (indywidualnego) charakteru sprawy. Do terminów określonych w tym przepisie nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. W związku z powyższym podany poniżej termin realizacji jest jak najbardziej

odpowiedni.

Miejsce załatwienia

Łódzki Ośrodek Geodezji
Dział Geodezji
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
Biuro podawcze – parter
tel. +48 (42) 272-68-92, +48 (42) 272-68-95, +48 (42) 272-68-93

Telefoniczna informacja UMŁ - Call Center: +48 (42) 638-44-44

Umawianie/rezerwacja wizyty

Telefonicznie: +48 (42) 272-68-92, +48 (42) 272-68-95

OPŁATY

Brak

DOKUMENTY

Formy i miejsce składania dokumentów

- listownie:
    - Łódzki Ośrodek Geodezji
      ul. Traugutta 21/23
      91-113 Łódź
- osobiście:
    - Łódzki Ośrodek Geodezji
      ul. Traugutta 21/23
      drugie wejście, parter
- elektronicznie:
    - na adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-28543-53772-SRFEI-29

Termin składania dokumentów

Wnioski można składać w ciągu całego roku.

Wymagane dokumenty

- Wniosek (brak szablonu wniosku).
- Dokument potwierdzający prawo własności do nieruchomości.
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym, jeśli została wydana.
- Pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

PODSTAWA PRAWNA

Podstawa prawna

- 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),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399 ze zm.),
- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691).

Tryb odwoławczy

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi ul. Piotrkowska 86, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

REALIZATORZY

JEDNOSTKA

Łódzki Ośrodek Geodezji

KOMÓRKA

Dział Geodezji

Data wygenerowania: 08-11-2026 18:32:54