Podziały nieruchomości

Prawne i praktyczne aspekty podziałów nieruchomości: opiniowanie, cele, podziały rolnych, leśnych, zabudowanych i mieszanych, wydzielanie dróg, decyzje zatwierdzające, obowiązki geodety, orzecznictwo

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów nieruchomości, osób zajmujących się podziałami nieruchomości, a także do wójtów, burmistrzów, prezydentów

Wynikająca z MPZP konieczność uzyskania pozytywnej opinii innego organu - jak postępować w przypadku negatywnych opinii?

Podczas wideoszkolenia zostanie omówione postępowanie podziałowe na wielu przykładach z urzędów m.in.: wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych przy podziale nieruchomości, dostępność do drogi publicznej, jak postępować w przypadku dróg gruntowych. Powiemy także o podziałach w przypadku braku planu miejscowego oraz niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych, a także o rozdzielaniu budynków. Uwaga! Decydując się na udział w tym wideoszkoleniu otrzymują Państwo 7-dniowe darmowe konsultacje po wideoszkoleniu, podczas których jest możliwość zadawania dodatkowych pytań, otrzymania przydatnych porad, rozwiązania sytuacji problemowych z codziennej pracy oraz skorzystania z bogatej wiedzy eksperckiej.

W programie m.in.:

- **Dokonywanie podziałów nieruchomości w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**
- **Jak postępować w podziałach rolnych, w przypadku niezgodności pomiędzy KW a ewidencją gruntów?**
- Czy można dokonać podziału, jeżeli jest prowadzona procedura planistyczna zmiany MPZP?
- Wydzielanie dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości, przy ustalonym planie zagospodarowania miejscowego
- Co oznacza stwierdzenie, że podział musi być zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeśli decyzja o warunkach zabudowy została wydana na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych? Jeżeli inwestor złoży wniosek na podział zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, to czy na każdej działce po podziale muszą zmieścić się trzy budynki mieszkalne jednorodzinne?
- Czy na drogach, które nie mają statusu drogi publicznej, należy ustanawiać służebność drogową w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, powstałej w wyniku podziału?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości na wniosek
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości

z urzędu
- Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z decyzją o warunkach zabudowy
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z mpzp
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 7
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ust. 2a

a także 70 stronicowy konspekt dotyczący postępowania podziałowego!

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy dopuszczalne jest wydzielenie z działki budowlanej części gruntu w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej również budowlanej, jeżeli po podziale pozostała część działki będzie mniejsza niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w MPZP?
- Czy dopuszczalne jest wydzielenie działki o powierzchni 60 arów z nieruchomości o przeznaczeniu rolnym, w sytuacji, gdy jedynie 8 arów stanowi teren budowlany (minimalna działka budowlana wynosi 6 arów)? Czy taki podział może zostać przeprowadzony jako podział rolny?
- Czy możliwe jest pozytywne zaopiniowanie podziału działki, jeżeli minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 8 arów, a w wyniku podziału powstaje działka rolno-budowlana o powierzchni 7,75 ara (MN) oraz 3 ary (RZ)?
- Jaką minimalną szerokość należy przyjąć dla dróg wewnętrznych w przypadku podziału nieruchomości, jeżeli MPZP nie określa takich parametrów?
- Czy dopuszczalne jest łączenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z niewielką częścią terenu rolnego w ramach jednej działki?
- Czy w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości należy uwzględnić warunek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki pozostającej z budynkiem mieszkalnym?
- Czy istnieje określona minimalna szerokość dla ustanowienia służebności drogowej?
- Kto powinien ponosić koszty podziału nieruchomości oraz sporządzenia operatu szacunkowego w sytuacji, gdy budowla osoby fizycznej wchodzi w działkę stanowiącą własność gminy?
- Czy budynek musi być oddany do użytkowania, czy może pozostawać w trakcie budowy w momencie procedury podziału nieruchomości?
- Czy urządzenia budowlane muszą znajdować się w całości na wydzielanej działce, czy mogą być jedynie częściowo usytuowane na działce z budynkiem?
- Czy dopuszczalne jest zatwierdzenie podziału nieruchomości, w wyniku którego powstają działki budowlane oraz jedna działka rolna o powierzchni przekraczającej 30 arów?
- Czy w przypadku, gdy właścicielem dwóch działek jest ta sama osoba, a działki posiadają wspólną księgę wieczystą, możliwe jest przeprowadzenie ich podziału?
- Czy dopuszczalne jest dokonanie podziału działki wielohektarowej stanowiącej teren zamknięty na podstawie decyzji ministra, przeznaczonej po podziale do powiększenia terenu bazy wojskowej,

stanowiącej własność nadleśnictwa i oznaczonej w ewidencji jako Ls, jeżeli wydzielane działki będą miały powierzchnię powyżej 0,3000 ha?
- Czy w przypadku podziału działki, w wyniku którego geodeta wskazuje działki budowlane oraz jedną pozostającą rolno-budowlaną określaną jako „normatywne działki", możliwe jest uchylenie wydanej decyzji i ponowne złożenie wniosku o ten sam podział przez właściciela?
- Czy podział działki gminnej wymaga uprzedniego wydania postanowienia opiniującego, czy możliwe jest bezpośrednie wydanie decyzji o podziale?
- Czy w przypadku wydania negatywnego postanowienia opiniującego podział działki należy wydać decyzję odmawiającą zatwierdzenia podziału?
- Czy w sytuacji, gdy postanowienie opiniujące podział działki na trzy działki (o powierzchniach: 0,1200 ha, 0,1300 ha oraz 0,1100 ha) jest pozytywne, a następnie strona przedkłada mapy z innymi (pomniejszonymi) powierzchniami w ramach warunków zabudowy, konieczne jest wydanie nowego postanowienia?

Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, k.p.a. w podziałach

- Czy w sytuacji, gdy uchylimy decyzję w całości, ponieważ właściciel nie zbył działki w terminie 6 miesięcy, to podział zostanie usunięty i wracamy po pół roku do pierwotnej numeracji działki?
- Czy można przepis z art. 93 ust. 3a zastosować w terenach budowlanych?
- Jakie warunki ma określać decyzja o warunkach zabudowy, żeby wydać postanowienie o zgodności z warunkami zabudowy? Jak badamy zgodność wstępnego projektu podziału z warunkami zabudowy?
- Jeżeli działka podlegająca podziałowi ma wydaną decyzję o warunkach zabudowy, to postanowienie wydajemy na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 czy pkt 2?
- Czy ostateczną decyzję wysyła się do sądu?
- Co, jeżeli decyzja nie wskazuje liczby budynków, a jedynie wskaźnik zabudowy?
- Czy w decyzji można wskazać jakie wielkości muszą mieć działki nowo powstałe?
- Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy była wydana na 7 budynków mieszkalnych a podział nieruchomości wpłynął na 8 działek, dodatkowo droga dojazdowa to czy można wydać decyzję pozytywną?
- Jeżeli działka ma decyzją o warunkach zabudowy to czy musi być zawsze dzielona w zgodzie z decyzją? Czy może być dzielona w zgodzie z przepisami odrębnymi?
- Co oznacza stwierdzenie, że podział musi być zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeśli decyzja o warunkach zabudowy została wydana na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych? Jeżeli inwestor złoży wniosek na podział zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, to czy na każdej działce po podziale muszą zmieścić się trzy budynki mieszkalne jednorodzinne?
- Ustalenia podstaw prawnych w postanowieniach i decyzjach
- Czy pozytywna opinia w przedmiocie zgodności podziału nieruchomości z mpzp obliguje do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości?
- Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby gmina mogła wydać decyzję o jej podziale?
- Strony postępowania podziałowego w przypadku nieruchomości oddanej w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste.
- Jakie podmioty otrzymują ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości i czy powinny być one wykazywane w decyzji?
- Kto powinien dostarczyć ostateczne decyzje podziałowe, celem naniesienia zmian w katastrze nieruchomości i księdze wieczystej: geodeta, organ zatwierdzający podział czy wnioskodawca?

- Rodzaje stosowanych decyzji przy podziałach nieruchomości
- Decyzje warunkowe – czy jeśli jest decyzja warunkowa i następuje przeniesienie praw do 6 miesięcy
- Jak postępować w sytuacji, gdy upłynął okres 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna a nie nastąpiło przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2a). Zmiany po podziale zostały naniesione w katastrze nieruchomości i wydziale ksiąg wieczystych a warunek w decyzji nie został dotrzymany
- Obwarowania w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości w przypadku wydzielenia terenów przewidzianych pod zaplanowane w mpzp drogi wewnętrzne, niezaliczone do kategorii dróg publicznych
- Decyzje ostateczne – zmiana i uchylenie, na jakiej podstawie można zmienić lub uchylić decyzję
- Podział nieruchomości bez decyzji podziałowej
- Działka w całości znajduje się poza MPZP, na którą zostały wydane dwie decyzje WZ, które nie obejmują całej działki. Podział nieruchomości ma zostać dokonany w oparciu o WZ, czyli wydzielenie dwóch działek budowlanych. Czy organ może zaopiniować pozytywnie projekt podziału, w którym pozostała część działki nieobjęta decyzjami WZ, będzie posiadała mniejszą powierzchnię niż 0,3 ha? Czy w tej sytuacji będzie miał zastosowanie art. 93 ust. 2a u. o g. n.?

Wydzielanie dróg w związku z podziałami

- Czy drogi ogólnodostępne wewnętrzne wymagają ustanawiania służebności przed podziałem?
- Czy dokonujemy podziału, gdy działka przed podziałem nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, tylko położona jest przy działce o użytku dr, ale ta działka nie ma statusu drogi publicznej?
- Czy dostęp do drogi publicznej badamy już na etapie wstępnego projektu podziału (postanowienia)?
- Jak przebiega procedura podziału nieruchomości Skarbu Państwa zajętych pod drogi nieposiadające kategorii dróg publicznych? Czy można przeprowadzić taki podział z urzędu, zasięgając jedynie opinii starosty?
- Jak wydzielić działkę mieszaną wzdłuż drogi?
- Co w przypadku, gdy plan określa wyłącznie minimalną powierzchnię działki, nie dopuszcza wyjątków pod drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej pod obiekty infrastruktury technicznej (przepompownie)? Czy można zatwierdzić podział działki na terenach budowlanych?
- Jaka jest podstawa prawna o zaopiniowanie podziału do zarządcy drogi?
- Czy należy zawiadomić gminę, jeżeli podział opiera się na decyzji o warunkach zabudowy i jest w niej wskazane wydzielenie części działki pod poszerzenie drogi gminnej?
- Dostępność do drogi publicznej
- Wydzielanie dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości, przy ustalonym planie zagospodarowania miejscowego
- Drogi wewnętrzne – ustanawianie służebności, dostęp do drogi publicznej w aspekcie dróg wewnętrznych
- Podziały warunkowe – dostępność do drogi publicznej, pod warunkiem ustalenia służebności
- Czy można narzucić wnioskodawcy wydzielenie działki na poszerzenie drogi publicznej?
- Procedura wydzielania dróg wewnętrznych niebędących niezbędnymi drogami. Czy działka musi być oznaczona dr? Jeśli tak to w jakich sytuacjach?
- Podział nieruchomości w przypadku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, po nieruchomości sąsiedniej, niestanowiącej własności/współwłasności wnioskodawcy (warunek o którym mowa w art. 99 ugn)
- Ile musi wynosić minimalna szerokość istniejących dróg publicznych przy podziale nieruchomości?

- Wydzielanie dróg przy podziałach, przejęcie ich przez gminę – kwestia odszkodowań dla właścicieli
- Wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych przy podziale nieruchomości
- Szerokości drogi dojazdowej przy wydzielaniu pasa drogowego
- Kategorie dróg publicznych art. 98 – czy ciągi pieszo jezdne stanowią drogę publiczną? Czy przejmowane będą przez jednostki w tym trybie?
- Podziały kiedy działka nie ma dostępu do drogi bezpośredniej – w przypadku zbycia
- Jak postępować w przypadku dróg gruntowych - czy można dzielić z urzędu?

Podziały nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego – art. 95 ugn

- Czy przy podziale z przepisu art. 95 pkt 7 może być tylko budynek na działce wydzielanej, a resztówka ma być bez budynku?
- Czy można łączyć podział na podstawie przepisu art. 95 ust. 7 z art. 93 lub art. 94, gdzie wymagane jest postanowienie?
- Jeżeli podział na podstawie przepisu art. 95 nie spełnia wymogów prawnych po otrzymaniu mapy zaktualizowanej, to czy wydajemy decyzję odmowną? Czy stosujemy pisma wyjaśniające do strony?
- Czy podział z przepisu art. 95 pkt 4 w celu wydzielenia części działki osoby prywatnej może zostać przeprowadzony z urzędu?
- Czy jest możliwość podziału działki w trybie przepisu art. 95 pkt 7, jeżeli budynek mieszkalny znajduje się na dwóch działkach o różnych własnościach? Działka dzielona ma powierzchnię powyżej 3 arów. Działki położone są w terenach pod zabudowę mieszkaniową
- Zabudowa bliźniacza (funkcja mieszkalna), dwóch współwłaścicieli. Czy to jest argument do podziału działki zgodnie z przepisem art 95.ust 7 (niezbędność korzystania)?
- Czy można zatwierdzić podział na podstawie przepisu art. 95 ust.7, mimo że podział według MPZP byłby możliwy?
- Czy dzieląc działkę w trybie przepisu art. 95 ust. 7 budynek musi istnieć? Czy działki po podziale muszą spełniać warunki z MPZP?
- Procedura podziałowa nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych (art. 95 ugn).
- Interpretacja podziałów w trybie art. 95
- Interpretacja art. 95 pkt. 7 i pkt 1 czy w związku z pkt 4 można stosować zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej?
- Podział niezależnie od ustaleń planu miejscowego – co to znaczy? Co można zaliczyć do tego?
- Omówienie art. 95 pkt. 4 dotyczącego roszczeń
- Podziały nieruchomości zabudowanych w trybie art. 95 – odległości, granice od budynków – czy może być po ścianie? Różne podejścia geodetów
- Jaka powinna być powierzchnia działki w przypadku wydzielenia działki zabudowanej kiedy są 2 budynki?
- Podział na terenach zamkniętych – PKP – czyja to kompetencja?
- Co zrobić w przypadku wymogu, że musi być odpowiednia ilość budynków przy podziałach a często jest tak, że nie ma tej ilości jak w przepisach jest wymagane

Podział nieruchomości rolnych, leśnych, zabudowanych i mieszanych

- Czy osoba fizyczna posiadająca gospodarstwo rolne może dokonać podziału działki ok. 0,10 ha sklasyfikowanej jako Ls w ramach regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami (art. 93 ust. 2a uogn? Jeżeli tak, to czy lasy mają zawsze pierwszeństwo nabycia?
- Czy gmina posiadająca w zasobie nieruchomości rolne ≥1 ha może przeznaczyć do zbycia te grunty

w trybie przetargu nieograniczonego, czy w trybie przetargu pisemnego? W przypadku przetargu pisemnego nieograniczonego w dodatkowych warunkach przetargu należy podać, że nabywcą może być tylko rolnik prowadzący osobiście gospodarstwo rolne nieprzekraczające powierzchni powyżej 300 ha? Czy lepiej określić, że nabywcą może być osoba spełniająca warunki z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego?

- Czy umowa dzierżawy powyżej 5 lat gruntu rolnego stanowiącego własność gminy, np. na czas nieoznaczony, wymaga formy aktu notarialnego?
- Czy prawo odkupu (sprzedaż) przez Agencję przysługuje tylko wyłącznie powyżej 1 ha w przypadku zbywania nieruchomości rolnych przez gminę ? Czy dotyczy to również umowy zamiany OF z gminą?
- Jeżeli wydano warunki zabudowy na część nieruchomości, a pozostała część nieruchomości jest mniejsza niż 0,3000 ha (użytki rolne), to czy można dokonać podziału?
- Co w przypadku, gdy działka jest objęta decyzją o warunkach zabudowy i z tej działki wnioskodawca chce wydzielić kawałek działki na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, gdyż kawałek ogrodzenia sąsiedniej nieruchomości wchodzi na działkę wnioskodawcy? Czy w takim przypadku podział musi być zgody z warunkami zabudowy czy zgodnie z przepisami odrębnymi?
- Działka została podzielona na trzy działki i dodatkowo osobna działka nie jest brana pod uwagę w decyzji o warunkach zabudowy, ale stanowi własność tej osoby. Czy wniosek o podział powinien obejmować dwie działki czy tylko jedną, która jest ujęta w decyzji?
- Czy w postanowieniu wpisujemy numer nieruchomości sąsiedniej, która będzie powiększana?
- Podział na powiększenie nieruchomości sąsiednich
- Podział w celu "poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej”
- Czy można podzielić działkę, która częściowo jest działką budowlaną i częściowo przeznaczoną na cele rolne?
- Czy konieczne jest sporządzanie protokołów z przyjęcia przebiegu granic w przypadku podziałów rolnych?
- Wytyczne przy podziałach działek rolnych, jeżeli wydzielenie następuje na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
- Jak postępować w podziałach rolnych, w przypadku niezgodności pomiędzy KW a ewidencją gruntów?
- Jakie dokumenty powinny wchodzić w skład operatu technicznego przy podziałach rolnych?
- Jak prawidłowo postępować przy podziale nieruchomości zabudowanej w kontekście różnego orzecznictwa?
- Jakie działania podjąć w przypadku podziału działki z budynkiem mieszkalnym lub lokalem użytkowym?
- Podział nieruchomości zabudowanej
- Podziały nieruchomości zabudowanych, w których projektowana granica przebiega przez istniejący budynek
- Postępowanie przy podziale budynków i nieruchomości zabytkowych
- Rozdzielenie budynków - ściana czy nie? Postępowanie
- Czy podział może iść po granicy budynku?
- Co powinno być poruszane w kwestiach podziału budynku – dostęp do drogi publicznej czy służebność? (w postępowaniu opiniującym)
- Omówienie wydzielania budynków mieszkalnych na działce

Podziały nieruchomości – opiniowanie i cel podziałów nieruchomości

- Kto decyduje, na podstawie którego przepisu opiniujemy?

- Czy można zatwierdzić podział nieruchomości, dokonanego na podstawie przepisu art. 95 ust. 4 z dopiskiem "pod warunkiem"?
- Czy w przypadku podziału 4 nieruchomości muszą być 4 osobne decyzje czy jedna wspólna na wszystkie budynki?
- Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o wydanie postanowienia w sprawie podziału nieruchomości?
- Opiniowanie projektu podziału w zależności od ustalonego planu zagospodarowania miejscowego
- Kwestie i zakres odpowiedzialności gminy jako organu opiniującego zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego
- W jakich przypadkach przy podziale nieruchomości wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii wyrażonej w formie postanowienia?
- Wynikająca z mpzp konieczność uzyskania pozytywnej opinii innego organu - jak postępować w przypadku negatywnych opinii?
- Badanie celu podziału nieruchomości oraz zamierzony sposób wykorzystania nowo powstałych nieruchomości
- Możliwość zagospodarowania wydzielonych działek gruntu, na co zwracać szczególna uwagę?
- Rola przebiegu mediów przy podziale nieruchomości
- Jakie odległości obowiązują między budynkami przy podziałach nieruchomości?
- Podział nieruchomości na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Czy decyzja o zabudowie jest już wystarczająca aby wszcząć postępowanie podziałowe?

Podziały nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego – art. 94

- Podział nieruchomości na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania terenu
- Podział nieruchomości zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1. Kiedy stosować, z jakimi przepisami odrębnymi?

Postępowanie na wniosek lub z urzędu:

- Postępowanie administracyjne o podział nieruchomości na wniosek i z urzędu
- Podział nieruchomości stanowiącej współwłasność
- Podział nieruchomości, której współwłaścicielem lub właścicielem jest osoba niepełnoletnia
- Jakie są przesłanki do wszczęcia postępowania z urzędu?
- Podziały z urzędu, na wniosek właściciela lub przy braku właściciela
- Podział nieruchomości stanowiącej własność wójta/burmistrza/prezydenta miasta lub pracownika urzędu
- Zmiana podmiotu – przeniesienie własności nieruchomości na nowego właściciela, co można zrobić w takiej sytuacji?
- Czy do wniosku o podział powinny być załączone oryginały czy kserokopie dokumentów?
- Omówienie procedury podziałowej zgodnej z k.p.a.
- Procedura KPA przy wniosku o wycofanie lub zmianę
- Podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa
- Podział nieruchomości do realizacji celu publicznego
- Podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym
- W jakim terminie i jak zmobilizować wnioskodawcę do przedłużenia dokumentów o podziałach w świetle przepisów KPA?
- Czy podział traktować: 2 miesiące czy 1 w związku z k.p.a. – czyli 1 miesiąc na postanowienie i 1 miesiąc na decyzję lub wszystko razem w ciągu miesiąca?
- Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości?

- Czy po uzyskaniu postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości, wnioskodawca powinien składać kolejny wniosek o zatwierdzenie projektu podziału, czy jedynie dostarczyć pozostałe dokumenty niezbędne do wydania decyzji?
- Podziały - procedura przeprowadzania, w szczególności rozliczanie z wykonawcami
- Jak postępować, gdy we wniosku o podział nie jest sprecyzowany jego konkretny cel?
- Podziały w przypadkach z nieuregulowanym stanem działki

Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym

- Jakie wytyczne obowiązują geodetów przy sporządzaniu map – ważne m.in. w celu uniknięcia podania nieaktualnych informacji, np. co do istniejących budynków na gruncie?
- Jakie są obowiązki geodetów na moment przygotowywania mapy?
- Czy geodeta musi być na gruncie przed zrobieniem mapy?
- Omówienie czynności geodety przy podziałach, postępowanie w przypadku braku potrzebnych dokumentów
- Jakie formalności powinny zostać spełnione względem sporządzonych map, będących załącznikiem decyzji o podziale?

Ustanawianie służebności gruntowych przy podziałach

- Czy przy podziale działki w oparciu o warunki zabudowy można wskazać dostęp do drogi dla pozostałej części działki jako służebność przejazdu przez inną działkę, zapisaną w tej samej księdze wieczystej?
- Czy na drogach, które nie mają statusu drogi publicznej, należy ustanawiać służebność drogową w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, powstałej w wyniku podziału?
- Jak postąpić w przypadku drogi, która nie ma statusu drogi publicznej np. gruntowej, czy na niej trzeba ustanawiać służebności związane z dostępem do drogi publicznej?
- Czy zakres służebności drogowej powinien być naniesiony na projekcie podziału przez geodetę czy przez organ zatwierdzający podział?
- Służebności drogowe przy podziale
- Ustalanie służebności drogowych w drodze wewnętrznej

Orzecznictwo dotyczące podziałów nieruchomości

Problematyczne przypadki w podziałach nieruchomości

- Czy można skorzystać z przepisu art. 98 u.g.n., gdy mamy wydaną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli nie ma MPZP?
- Czy wysokość odszkodowania zawieramy w protokole przed wydaniem decyzji?
- Działka jest własnością Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste. Czy gmina może dokonać jej podziału z urzędu dla realizacji celu publicznego pod drogę, jeżeli uzyskała zgodę i akceptację projektu podziału od użytkownika wieczystego oraz starosty reprezentującego Skarb Państwa?
- Co, jeżeli w KW nie ma jeszcze aktualnego wpisu o zmianie właściciela, a przyniesie on akt własności?
- Czy musimy wymagać wypisu z EGiB, jeżeli mamy do niego dostęp tylko do celów służbowych?
- Czy w piśmie wzywającym do uzupełnienia braków formalnych możemy wskazać termin na dokonanie tej czynności? Czy pozostawiamy wniosek bez rozpatrzenia, jeżeli nie uzupełni braków w wyznaczonym w terminie?

- Co, jeżeli wpłynął wniosek o podział nieruchomości, a kolejnego dnia wniosek wycofano? Czy umarzamy sprawę?
- Czy po wydaniu postanowienia wzywamy do uzupełnienia pozostałych dokumentów?
- Działka w MPZP ma przeznaczenie mieszane. Część około 80 arów ma przeznaczenie MN pod zabudowę jednorodzinną. Minimalna powierzchnia działki do wydzielenia to 800 m2, pozostała część działki około 1,5 ha ma przeznaczenie RP – tereny rolne bez prawa zabudowy. Czy dokonujemy podziału z wydaniem decyzji na terenie pod zabudowę, a pozostałą część to tryb geodezyjny bez decyzji administracyjnej?
- Co w przypadku, gdy działka pod zabudowę jest mniejsza niż wskazany obszar w planie, np. działka pod zabudowę ma powierzchnię 0,5 ha, a podział zakłada, że działka będzie mieć 0,2 ha, natomiast pozostała część leży częściowo w terenach mieszkaniowo-rolnych?
- Jak analizować przy podziale przepisy odrębne?
- Jeżeli są linie podziału wewnętrznego w decyzji o WZ, to czy należy dokonać podziału zgodnie z tymi liniami bez możliwości ich przesunięcia?
- Czy w decyzji o WZ powinna być opisana droga wewnętrzna, która daje dostęp do drogi publicznej nowo wydzielonym działkom?
- Co w przypadku, gdy WZ jest wydana na 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, budynek jest naniesiony na mapie, ale bez rozdzielenia na segmenty? Czy można dokonać podziału zgodnie z WZ, aby rozdzielić każdy segment?
- Czy można wydzielić drogę wewnętrzną na działce rolnej, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, która została zaprojektowana na środku działki i dzieli ją na dwie części?
- Jaka jest podstawa prawna do wystąpienie do zarządu dróg o uzgodnienie?
- Co, jeżeli mamy DWZ na drogę wewnętrzną, która ma przebiegać przez kilka działek, z czego jedna działka ma nieustalony stan prawny, a jej właściciel już nie żyje?
- Co, jeżeli mamy pisemną zgodę właściciela na ustanowienie służebności drogowej na sąsiedniej działce, która należy do tego samego właściciela wnioskującego o podział? Czy możemy w takim przypadku ustanowić drogę bez aktu notarialnego?
- Część budynku z działki sąsiedniej wchodzi w działkę gminną, która jest drogą publiczną. Część budynku znajduje się w części pasa drogowo nieurządzonego jako droga jezdna z chodnikiem na kawałku będącym trawnikiem. Czy można dokonać podziału części działki gminnej? Czy właściwy jest tutaj przepis art. 95 pkt 4 u.g.n.?
- Czy możemy dokonać podziału nieruchomości na podstawie przepisu art. 95 pkt 4 u.g.n., jeżeli działka jest współwłasnością 5 osób?
- Jaką decyzję wydajemy w przypadku odmowy zatwierdzenia podziału na podstawie przepisu art. 95 u.g.n.?
- Czy w decyzji konkretnie wpisujemy numer działki na powiększenie, której działki dokonywany jest podział?
- Czy powinno się wymagać oświadczenia, że na danej działce nie zostały wydane WZ, gdy strony składają wniosek o podział zgodnie z przepisem art. 94 ust. 2a?
- Co, jeżeli rów jest na mapie, a nie ma go w terenie?
- Czy MRJ uznajemy za teren rolny?
- Czy można dokonać podziału działki, jeżeli działka nie MPZP, a ma powierzchnię 0,77 ha na 8 działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha (działki mają klasoużytek np. RIVa lub RIVb), powołując się na przepis art. 94 ust. 1 pkt 1?
- Jeśli postępowanie prowadzone będzie na podstawie przepisu art. 93 pkt 2a, to czy trzeba zawiadamiać o wszczęciu postępowania właścicieli działki sąsiedniej? Czy tylko samych

wnioskodawców?

- Czy w decyzji na powiększenie nieruchomości sąsiedniej należy w orzeczeniu wskazać konkretny numer działki, która będzie powiększona?
- Czy można dokonać podziału działki, jeżeli w planie front działki musi mieć 18 m, a działka objęta wnioskiem ma 16 m szerokości?
- Czy można dokonać podziału, jeżeli jest prowadzona procedura planistyczna zmiany MPZP?
- Czy można stosować przepis art. 93 ust. 2a, jeżeli jest MPZP?
- Czy w postanowieniu badamy, czy jest dostęp do drogi publicznej? Czy taki obowiązek jest tylko w decyzji?
- Co zawiera się w regulacji granic?
- Czy udział do drogi sąsiada musi być dostarczony jako załącznik do wniosku?
- Jeżeli droga gminna wewnętrzna nie spełnia parametrów, to czy można kawałek działki wydzielić wzdłuż działki dzielonej?
- Czy można wydzielić drogę wewnętrzną, jeżeli w planie jest przeznaczenie MN?
- Jeżeli w decyzji o warunkach zabudowy jest oznaczenie „droga wewnętrzna", to czy przechodzi na gminę? Czy właścicielem jest nadal osoba, która dokonała podziału działki?
- Czy zawsze trzeba wydzielić działkę pod drogę?
- Czy trzeba wydzielić działkę pod poszerzenie istniejącej drogi, jeżeli poszerzenie przewiduje MPZP? Czy zawsze trzeba przejmować działki na własność gminy zgodnie z przepisem art. 98?
- Jeżeli w księdze wieczystej wpisana jest hipoteka ustanowiona na rzecz gminy, to czy należy na początku znieść hipotekę a następnie dokonać podziału na dwie działki?
- Czy dla terenu budowlanego, jeżeli w MPZP jest przeznaczenie MN można wydać decyzję na podział w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości?
- Czy można w postanowieniu powołać się tylko na przepis art. 94 ust.1 pkt 1, jeżeli podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi?
- Osoba podzieliła działki na podstawie WZ. Z jednej dużej działki do jej połowy wydzieliła działki budowlane i drogę wewnętrzna o szerokości 6 m w obrębie, której na końcu ostatniej działki wydzielanej pod budowę wydzielono część do zawracania samochodami. Po kilku latach podzielono pozostałą część działki na działki budowlane i wydzielono dalej drogę wewnętrzną o szerokości 6 m. Obecnie osoba chciałaby, żeby część przeznaczoną na zawracanie samochodami w środku działki podzielić oraz aby droga wewnętrzna na całej długości miała 6 m. Czy można dokonać takiego podziału?
- Jeśli dokonujemy podziału na podstawie przepisu art. 95 ust. 7, to jak daleko od budynku ma przebiegać linia podziałowa?
- Jeśli zostało wydane postanowienie jako zgodne z MPZP i wydał je inny referat, to czy można wydać decyzję odmowną?
- Jaką minimalną szerokość powinna mieć droga wewnętrzna?
- Czy służebność musi być ustanowiona na mapie? Jeśli nie ma jej na mapie, to czy możemy zastosować odpowiednie zapisy o służebności w decyzji
- Czy jest konkretny termin ważności wypisu z rejestru?
- Działka przeznaczona jest w MPZP na cele RM i MN. Czy można podzielić takie działki? Jaka powinna być minimalna powierzchnia nowo powstałych działek?
- Czy można wydzielić na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w terenach budowlanych o powierzchnię mniejszą niż minimalna w planie?
- Czy rzuty budynku muszą być przygotowane przez osobę mającą uprawnienia budowlane? Czy wystarczy przez wnioskodawcę?

- Czy zamiast wypisu wystarczy informacja o działce, którą udostępnia geodecie starostwo?
- Podział z urzędu - czy wymagany jest wypis z RG do wniosku, gdy właścicielem jest gmina?
- Czy można dzielić zieleń nieurządzoną zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami?
- Jak zaopiniować podział działki o powierzchni 3,20 ha, gdzie w części jest objęta MPZP (plan z 2007 r.); w części jako tereny zabudowy usługowej, dalej jako grunty rolne objęte również planem, w dalszej części działka nie ma MPZP? Działka w całości jest użytkowana jako działka rolna. Wstępny projekt podziału zakłada przedzielenie działki na pół
- Działka w całości znajduje się poza MPZP, na którą zostały wydane dwie decyzje WZ, które nie obejmują całej działki. Podział nieruchomości ma zostać dokonany w oparciu o WZ, czyli wydzielenie dwóch działek budowlanych. Czy organ może zaopiniować pozytywnie projekt podziału, w którym pozostała część działki nieobjęta decyzjami WZ, będzie posiadała mniejszą powierzchnię niż 0,3 ha? Czy w tej sytuacji będzie miał zastosowanie art. 93 ust. 2a u. o g. n.?
- Czy można wydzielić kilka działek poniżej 3000 m z ust. 2a?
- Czy reszta działki po podziale musi mieć więcej niż 0,3 ha?
- Czy gmina powinna wydać ponowne postanowienie, jeżeli wcześniej wydane zostało postanowienie odmowne do zatwierdzenia wstępnego projektu podziału, ale interesant nie zgadzał się z tym i sąd zaopiniował podział pozytywnie? Kto powinien wydać postanowienie - gmina czy biegły geodeta sądowy?
- Czy przy podziale działki rolnej może być również wydzielona droga jako dojazdowa?
- Czy linia podziału powinna przebiegać w linii przeznaczenia MN, tak żeby zostały odcięte tereny rolne i w następstwie był możliwy podział rolny?
- Czy można wydzielić działkę na terenach budowlanych na mniejsze niż zapisane w MPZP na powiększenie działki sąsiedniej?
- W zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania min. powierzchni wydzielonej działki – 2000 m2. Czy taki zapis w planie uprawnia do podziału czy ma być stosowany tylko do scalenia i podziału?
- Czy służebności muszą być ustalone już na etapie wstępnego projektu podziału?
- Czy w przypadku dzielenia działki, która ma zapisaną służebność w KW, trzeba zapisać w decyzji warunek o ustaleniu służebności?
- Czy ważna jest szerokość służebności? Co w przypadku, gdy istniejąca służebność wynosi 3 m? Czy trzeba wymagać pozostałych 2 m?
- Co z podziałem, gdzie przed naszą przedmiotową działką jest wąski 2-metrowy pas tego samego właściciela co działka oraz innego współwłaściciela?
- Jak wygląda procedura wydzielenia działki pod drogę publiczną zgodnie z MPZP, gdy właścicielem działki jest osoba fizyczna?
- Czy w przypadku, gdy będzie ustalona służebność w gminnie sąsiedniej na drodze, to stroną postępowania będzie też gmina sąsiednia? Czy powiadamiamy sąsiednią gminę o wszczęciu postępowania z przepisu art. 61 par.4 k.p.a.?
- Jeżeli wnioskodawca dostał odmowę na podział z warunkami, a potem złożył drugi wniosek o opinię z przepisami odrębnymi na terenie zurbanizowanym, to czy możemy wydać drugie postanowienie jako pozytywne?
- Co w przypadku, gdy na wydzielonej działce, niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego nie zostały ujęte wszystkie urządzenia, np. szambo, które będzie na drugiej działce?
- Czy na podstawie przepisu art. 98b można dokonać połączenia i podziału nieruchomości objętych MPZP, których właścicielem jest gmina i osoby fizyczne, w celu wydzielenia działek zgodnie z MPZP? W jakim trybie?

Prowadzący:

Katarzyna Pawlak – praktyk, **główny specjalista w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Miasta Tarnobrzega**. W UM prowadzonych jest około 100 postępowań podziałowych rocznie. Prowadzi sprawy dotyczące rozgraniczenia nieruchomości, podziałów nieruchomości, ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości, regulacji stanu prawnego nieruchomości stanowiących własność gminy, sporządzania deklaracji na podatek od nieruchomości. Absolwentka Politechniki Warszawskiej na Wydziale Geodezji i Kartografii oraz studiów podyplomowych z Wyceny nieruchomości. Posiada duże doświadczenie szkoleniowe.

Terminy i szkolenia

Data: 07 grudnia 2026 09:00-14:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną