Podziały nieruchomości

Podziały nieruchomości: czy można podzielić działkę bez MPZP i decyzji WZ po 31 sierpnia 2026 r.? Ważność decyzji WZ, art. 95 u.g.n., dostęp do drogi publicznej, służebności, grunty rolne i leśne oraz decyzje podziałowe

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów nieruchomości, do osób zajmujących się podziałami nieruchomości

Jak zmiany w wydawaniu i okresie ważności decyzji WZ wpływają na postępowania podziałowe?
Podczas szkolenia krok po kroku omówimy procedurę podziału nieruchomości, od weryfikacji wniosku i zgodności z MPZP lub decyzją WZ, przez opiniowanie wstępnego projektu podziału, aż po wydanie decyzji zatwierdzającej. Szczególną uwagę poświęcimy możliwości dokonywania podziałów po 31 sierpnia 2026 r. w przypadku braku MPZP, decyzji WZ i planu ogólnego, a także wpływowi nowych zasad wydawania i ważności decyzji WZ na postępowania podziałowe. Wyjaśnimy, kiedy można dokonać podziału niezależnie od ustaleń planu miejscowego na podstawie art. 95 u.g.n., jak wydzielać działki niezbędne do korzystania z budynków mieszkalnych oraz jak postępować z gruntami rolnymi i leśnymi, w tym działkami o powierzchni poniżej 0,3000 ha. Omówimy również zapewnienie dostępu do drogi publicznej, wydzielanie dróg wewnętrznych, ustanawianie służebności oraz przejmowanie gruntów pod drogi publiczne na podstawie art. 98 u.g.n. Uczestnicy dowiedzą się, jak rozwiązywać problemy z dokumentacją geodezyjną, błędnymi postanowieniami, zmianami wniosków oraz prawidłowym prowadzeniem postępowania zgodnie z KPA.

W programie m.in.:

- **Czy po 31 sierpnia 2026 r. można zatwierdzić podział nieruchomości bez MPZP, decyzji WZ i planu ogólnego?** Jak stosować art. 94 ust. 1 u.g.n., jak nowe ograniczenia w wydawaniu decyzji WZ wpływają na podziały oraz które decyzje WZ zachowują bezterminową ważność, a które wygasają po pięciu latach?
- **Jak prawidłowo oceniać zgodność podziału nieruchomości z MPZP i decyzją WZ?** Co zrobić, gdy projekt podziału nie spełnia minimalnej powierzchni działek, różni się od ustaleń WZ albo obejmuje nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu? Kiedy wydać pozytywne postanowienie, a kiedy odmówić zatwierdzenia podziału?
- **Kiedy można dokonać podziału nieruchomości niezależnie od MPZP i decyzji WZ na podstawie art. 95 u.g.n.?** Jak stosować ten przepis przy znoszeniu współwłasności, wydzielaniu działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, podziale budynków oraz nieruchomościach zabudowanych bez pełnej dokumentacji budowlanej?
- **Jak prawidłowo dzielić nieruchomości rolne i leśne, w tym działki o powierzchni poniżej 0,3000 ha?** Kiedy można wydzielić działkę na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, jak postępować z gruntami o mieszanym przeznaczeniu oraz co zrobić, gdy nie dochowano sześciomiesięcznego terminu przeniesienia własności?
- **Jak zapewnić dostęp do drogi publicznej przy podziale nieruchomości?** Kiedy wystarczy dostęp przez drogę wewnętrzną lub służebność, jak ocenić możliwość wykonania zjazdu oraz co zrobić, gdy działka ma formalny dostęp do drogi, ale faktyczny dojazd jest niemożliwy?

- **Jak prawidłowo wydzielać działki pod drogi publiczne na podstawie art. 98 u.g.n.?** Kiedy grunt przechodzi z mocy prawa na własność gminy lub powiatu, jakie czynności należy wykonać po zatwierdzeniu podziału oraz jak postępować z odszkodowaniem za przejętą nieruchomość?
- **Jak uniknąć błędów proceduralnych przy opiniowaniu i zatwierdzaniu podziałów nieruchomości?** Jak prawidłowo ustalać strony postępowania, wzywać do uzupełnienia dokumentacji, postępować z błędnymi mapami i rozbieżnościami powierzchni działek oraz przygotować decyzję zgodnie z przepisami KPA?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wzór postanowień opiniujących wstępny projekt podziału nieruchomości
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z urzędu
- Zawiadomienie o przedłużeniu terminu na załatwienie sprawy
- Postanowienie o zawieszeniu postępowania
- Postanowienie o podjęciu zawieszonego postępowania
- Zawiadomienie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji
- Decyzja odmowna - niezgodność z MPZP
- Decyzje odmowne (art. 95 pkt 1 i 7)
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości (93 ust. 1)
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości – wydzielenie gruntu pod drogę publiczną art. 98
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości (art. 94 ust.1 pkt 1)
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości (art. 94 ust.1 pkt 2)
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału rolnego (działki mniejsze niż 0,3000 ha)

Szczegółowy program szkolenia:

NOWOŚCI W PROGRAMIE:

- Czy po 31 sierpnia 2026 r. można zatwierdzić podział nieruchomości, dla której nie obowiązuje MPZP, nie wydano decyzji WZ i nie uchwalono planu ogólnego? Jak w takim przypadku stosować art. 94 ust. 1 u.g.n.?
- Jak zmiany w wydawaniu i okresie ważności decyzji WZ wpływają na postępowania podziałowe? Które decyzje WZ zachowują bezterminową ważność, a które wygasają po pięciu latach?

Pytania uczestników szkolenia, na które odpowiedziała prelegentka podczas ostatniego terminu:

- Czy przy wydawaniu opinii organ jest związany orientacyjnymi liniami podziału zaznaczonymi w załączniku graficznym do decyzji o WZ, czy też linie te mają charakter niewiążący?
- Jak postąpić w sytuacji, gdy w decyzji o WZ nie przewidziano wydzielenia drogi wewnętrznej, a wnioskodawca zamierza wyznaczyć taką drogę na późniejszym etapie?
- Jak należy interpretować pojęcie „niezbędności” przy podziale nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego) i jakie kryteria o tym decydują?
- Czy przy podziale w trybie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwolnienie z obowiązku zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy wyłącznie wydzielanej działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, czy

również pozostałej części dzielonej nieruchomości?
- Czy można zastosować tryb podziału z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy dla danej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana decyzja o WZ?
- Czy na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczalne jest podzielenie działki o powierzchni 20 arów z jednym budynkiem mieszkalnym w taki sposób, że powstaną dwie działki – jedna z budynkiem mieszkalnym, a druga niezabudowana? Czy aby podzielić działkę między dwóch współwłaścicieli, na drugiej części musi powstać drugi budynek mieszkalny?
- Kto jest stroną w postępowaniu o podział nieruchomości prowadzonym na wniosek i czy właściciel sąsiedniej nieruchomości posiada przymiot strony w tym postępowaniu?
- Jak szczegółowo należy opisywać projektowany podział w postanowieniu opiniującym oraz w decyzji zatwierdzającej (w tym numery nowo powstałych działek, ich powierzchnie oraz sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej), biorąc pod uwagę potencjalne zmiany numeracji działek sąsiednich lub służebnych przed zawarciem aktu notarialnego?
- Czy w przypadku, gdy dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielanej działki ma być zapewniony przez ustanowienie służebności gruntowej na działce sąsiedniej, właściciel tej sąsiedniej działki staje się stroną postępowania podziałowego i wymagana jest jego zgoda lub opinia?
- Jak należy postąpić w przypadku podziału działki o mieszanym przeznaczeniu (budowlanym i rolnym), gdy wydzielana część rolna ma powierzchnię mniejszą niż 0,30 ha lub gdy cała nowo wydzielona działka ma co prawda 0,30 ha, ale grunt rolny stanowi tylko jej część?
- Jak postąpić w sytuacji, gdy w postanowieniu opiniującym podział na podstawie decyzji o WZ okaże się, że część nowo projektowanych działek nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej – czy należy wezwać wnioskodawcę do wskazania tego dostępu i jakie zapisy zastosować w postanowieniu?
- Czy w przypadku podziału na podstawie decyzji o WZ (przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), gdy projektowany dostęp do drogi publicznej opiera się na niemożliwej do ustanowienia służebności na działce sąsiedniej, należy wydać decyzję odmowną zatwierdzenia podziału?
- W jakich przypadkach organ ma obowiązek uzgodnić projekt podziału z zarządcą drogi, na jaką podstawę prawną należy się powołać we wniosku o uzgodnienie oraz czy uzgodnienie to ma formę postanowienia, czy pisma informacyjnego?
- Czy wydanie zawiadomienia o wszczęciu postępowania podziałowego jest obligatoryjne zarówno przy podziałach wszczynanych z urzędu, jak i na wniosek strony (w tym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)?
- Czy w przypadku podziału z urzędu nieruchomości stanowiącej własność gminy organ powinien wystąpić do SKO o wyznaczenie innego organu do wydania decyzji, aby uniknąć sytuacji, w której wójt, burmistrz lub prezydent wydaje decyzję we własnej sprawie?
- Czy posiadanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynku jest wystarczające do zatwierdzenia podziału nieruchomości, którego granica przebiega po ścianie tego budynku, przed jego faktycznym zburzeniem, czy też organ powinien wstrzymać wydanie decyzji do czasu fizycznej rozbiórki?
- Jakie zmiany w zasadach dokonywania podziałów nieruchomości wprowadzą plany ogólne gmin?
- Jak sprostować błąd (np. błędny numer księgi wieczystej) ujawniony na mapie stanowiącej załącznik do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości i czy dopuszczalne jest ręczne naniesienie poprawki wraz z parafą przez geodetę?
- Jak należy postępować w przypadku składania przez strony oświadczeń o zrzeczeniu się prawa do

wniesienia odwołania od decyzji podziałowej w celu szybszego uzyskania jej ostateczności?

1. Podziały nieruchomości uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Przesłanki dopuszczalności dokonywania podziałów nieruchomości

1.1 Zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- Co oznacza zachowanie zgodności z planem?
- Co należy rozumieć przez „możliwość zagospodarowania wydzielonych działek gruntu”?
- Czy przy podziale nieruchomości, zgodnie z planem miejscowym na dwie części, obie muszą odpowiadać parametrom z planu?
- Co w sytuacji, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ma określonych minimalnych wymagań dotyczących działek budowlanych?
- Co zrobić, gdy właściciel chce podzielić działkę i wydzielone części przepisać na dzieci, a powierzchnia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zbyt mała, aby można było ją podzielić?
- Dwie sąsiednie działki są bardzo wąskie i długie, pozostają we własności różnych osób, które chcą podzielić działki na pół i się wymienić. Czy można wydzielić działkę na powiększenie działki projektowanej?
- Czy na terenach MN może być wydzielona działka na powiększenie sąsiedniej też MN?
- Jeżeli na terenach budowlanych podział następuje w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, to czy w decyzji musi być zawarty warunek przeniesienia własności w okresie 6 miesięcy?
- Co, jeżeli dokonamy podziału, a właściciele nie będą zgodni co do ceny i powstanie działka o powierzchni 200 m2?
- Co w przypadku podziału po ścianie budynku gospodarczego na powiększenie nieruchomości sąsiedniej?
- Wpłynęła mapa ze wstępnym projektem podziału nieruchomości bez dokładniejszych długości i szerokości wydzielanych działek. Wydano postanowienie pozytywnie opiniujące podział, zaznaczając, jakie są warunki w planie miejscowym, tj. powierzchnia działki i szerokość frontu 18 m. Na mapie z projektem podziału szerokość frontu działki wynosi 17,35 m. Co, jeżeli szerokość frontu według planu ma minimum 18 m, a geodeta wydzielił 17,35 m?
- Jeżeli plan miejscowy przewiduje drogę wewnętrzną o szerokości 10m, czy możemy wydzielać drogi węższe?
- Co w przypadku, gdy w planie jedyną zasadą podziału jest „zgodność z przepisami szczególnymi”? Działka jest zabudowana. Czy po podziale odległość budynku od granicy powinna być zgodna z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, czyli 4 m lub 3 m?
- Działka o pow. 2 ha znajduje się w strefie MN. Podział zakłada wydzielenie kilkunastu działek, natomiast plan nie wskazuje dróg wewnętrznych, więc w jaki sposób zapewnić dostęp do drogi publicznej w tym obszarze?
- Czy parametry dojścia i dojazdu powinny być określone w MPZP?
- Czy wydzielana działka, która ma zapewnić dojazd do innych wydzielanych działek, powinna mieć powierzchnię minimalną określoną w planie? Jest to droga wewnętrzna.
- Plan zagospodarowania przestrzennego określa wielkość działki pod usługi – minimalna powierzchnia 2000 m2. Projektując podział zgodnie z linią rozgraniczającą, powstaje działka o pow. mniejszej niż 2000 m2. Czy taki podział może być zgodny z planem?

Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych

- Jakie powinny być minimalne szerokości działki wydzielonej w celu zapewnienia dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych?

Wydzielanie działek o tzw. mieszanym przeznaczeniu

- Wnioskodawca chce podzielić działkę, bez wydzielenia działki pod drogę, która jest w planie. Czy można odmówić podziału z uwagi na niezgodność z planem?
- Zgodnie z planem część działki jest przeznaczona na drogę publiczną. Czy przy podziale część tej działki musi być wydzielona pod drogę publiczną? Wnioskodawca chce samego podziału bez wydzielenia pod drogę?
- Czy przy wydzielaniu działki budowlanej należy wydzielić również poszerzenie pod drogę, zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego?
- Co jeśli granice nie pokrywają się z liniami rozgraniczającymi strefy w planie?
- Co w przypadku, gdy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a działka leży na terenach, które mają różne przeznaczenie w planie?
- Czy można wydzielać działki o mieszanym przeznaczeniu, np. mieszkalna i przemysłowa?

1.2 Zgodność podziału z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy

- Czy można od wykonawcy wymagać WZ, jeżeli ich nie ma?
- Czy wzywamy do przedstawienia decyzji, jeżeli nie ma planu?
- Co przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy była wydana na inną osobę niż właściciel lub dotyczy działki wcześniej podzielonej?
- Czy dla nowego podziału trzeba nową decyzję?
- Czy warunki zabudowy określają parametry wydzielanych działek?
- Co, jeśli decyzja WZ dotyczy terenu 3 działek i 3 różnych właścicieli, a o wydanie decyzji wystąpił jeden?
- Czy decyzja o WZ powinna zawierać warunki dotyczące podziału? Na co zwrócić uwagę analizując czy podział jest zgodny z decyzją o WZ?
- Czy można wydzielić działki mniejsze od powierzchni wskazanej w decyzji o warunkach zabudowy?
- Czy można pozytywnie ocenić podział, w którym powierzchnia jest nieznacznie mniejsza od powierzchni w warunkach zabudowy?
- Czy można podzielić działkę na podstawie decyzji WZ na 3 działki o pow. 0,25 ha i 2 po 0,15 ha dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną?
- Wydana została decyzja WZ na budowę dwóch budynków mieszkalnych. Czy może zostać wydana decyzja podziałowa, jeżeli po podziale miałoby powstać więcej niż 2 działki pod budowy budynków?
- Jeżeli w warunkach zabudowy jest dopuszczenie zabudowy 7 budynkami (4 mieszkalne, 3 letniskowe), a dalej jest napisane w decyzji, że planowane jest wydzielenie terenu z przedmiotowej działki 6 działek od 1000 do 2000 m2. Wnioskodawca dołączył do wniosku podział na 7 działek i pozostałą część bez zmian. Czy można dokonać podziału na 7 działek? Czy należy zrobić zgodnie z zapisem o planowanym wydzieleniu działek i wystosować odmowę?
- Czy dokonać podziału zgodnie z decyzją WZ, jeżeli została wydana na całą działkę, a wnioskodawca chce podzielić działkę na 9 mniejszych działek, w tym jedna działka zostanie przeznaczona pod

drogę wewnętrzną?
- W decyzji WZ mowa jest o możliwości podziału na 4 działki budowlane; dodatkowo jest jeszcze wydzielona piąta działka jako droga wewnętrzna, o której nie ma mowy w decyzji o warunkach zabudowy; co zrobić?
- Czy decyzja o warunkach zabudowy jest cały czas aktualna przez wiele lat?
- Została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę trzech budynków mieszkalnych. Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę, a następnie wystąpił o zaopiniowanie podziału zgodnie z warunkami zabudowy. Czy możliwe jest wydanie opinii w sprawie podziału jako zgodnego z decyzją o warunkach zabudowy po uzyskaniu pozwolenia na budowę?

1.3. Niesprzeczność podziału z przepisami odrębnymi.

- Co oznacza „nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi”? Jak to interpretować?
- Jakie mogą być odrębne przepisy, o których mowa w przepisie art. 94 ust. 1 pkt 1?
- Na działce A znajduje się budynek mieszkalny, natomiast działka B jest innym budynkiem. Złożono wniosek o podział w trybie art. 94 ust. 1 pkt 1 w celu wydzielenia z działki „B” terenu pod poprawę zagospodarowania działki „A”. Czy w tej sytuacji należy sporządzić odmowę?
- Na jakiej podstawie podzielić działkę będącą własnością osoby fizycznej, która ma użytek Bi i Bp, nie ma planu zagospodarowania, nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy? Gmina chce dokonać podziału, gdyż po wznowieniu granic przez właściciela okazało się, że część asfaltu jest w działce osoby fizycznej. Działka gminy, która przylega do działki osoby fizycznej, jest drogą wewnętrzną, nie została zaliczona, zgodnie z uchwałą rady miejskiej, do kategorii drogi publicznej.
- Czy działka zabudowana może być wydzielona na podst. niesprzeczności z przepisami odrębnym, jeżeli jedna przeznaczona będzie do sprzedaży budynku z nadleśnictwa, natomiast druga pozostaje w ich władaniu?

1.4. Postanowienie opiniujące podział nieruchomości

- Czy postanowienie należy uzasadnić, jeżeli jest pozytywne?
- Co zrobić w sytuacji, gdy wydział opiniujący zgodność podziału z MPZP wydał błędne postanowienie pozytywne? Zostało to zauważone przed wydaniem decyzji, że podział jednak jest niezgodny z MPZP. Wydaliśmy decyzję odmowną, wnioskodawca się odwołał, SKO uchyliło decyzję, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu wpisano, że postanowienie wyrażające opinię jest wiążące i należałoby wydać pozytywną decyzję zatwierdzającą. Czy jest możliwość sprostowania sytuacji nie wydając decyzji, która jest niezgodna z MPZP?
- Czy pozytywna opinia w przedmiocie zgodności podziału nieruchomości z mpzp obliguje do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości?
- Ile czasu ważne jest postanowienie o zaopiniowaniu podziału nieruchomości?
- Czy po opiniowaniu powinniśmy czekać na kolejny wniosek o decyzję czy odczekać 7 dni na zażalenie i od razu przejść do wydania decyzji?
- Jeżeli wydamy postanowienie opiniujące, to czy wnioskodawca ma obowiązek dokonać podziału?

1..5 Opinia o podziale nieruchomości w formie postanowienia jako etap postępowania podziałowego

- W gminie inny wydział opiniuje podział, a inny wydaje decyzje. Wnioskodawca składa najpierw wniosek o zaopiniowanie, później drugi wniosek o wydanie decyzji. Czy wszczyna się oddzielne postępowanie administracyjne? Czy traktujemy to jako jedno postępowanie?
- Czy postępowanie w sprawie podziału nieruchomości może kończyć się postanowieniem opiniującym?
- Czy odmowę robimy poprzez postanowienie odmowne?

1.6. Różnice w powierzchniach wydzielanych działek gruntu między wstępnym projektem podziału nieruchomości, a mapą z projektem podziału nieruchomości

- Co, jeżeli powierzchnia nieruchomości na wstępnym projekcie podziału podana jest w arach, a na mapie z projektem podziału jest zmiana powierzchni nowo wydzielonych działek? Czy można uznać, że projekt jest zgodny z postanowieniem?
- Co zrobić, jeżeli w postanowieniu nowa działka ma 700m2 i w planie jest min. 700m2, a przy decyzji wychodzi mniejsza powierzchnia?
- Co w sytuacji, gdy wstępny projekt podziału został pozytywnie zaopiniowany, po czym okazuje się, że mapa z projektem podziału jest inna? Czy może to mieć istotny wpływ na wydanie decyzji odmownej?
- Czy można uznać różnicę pomiędzy wstępnym projektem a projektem do decyzji, jeżeli są 2 metry różnicy w pierwotnym podziale?

1.7. Zawieszenie postępowania podziałowego ze względu na opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- Gmina ma plan z 2006 r. W 2019 r. sporządziła nowy, ale wojewoda go uchylił. Jesteśmy w trakcie robienia kolejnego. Geodeta współpracujący z gminą nie chce robić podziałów, dopóki nie uchwalimy nowego planu. Wnioski o wydanie decyzji podziałowej wpływają od innych geodetów. Czy gmina może dokonywać podziałów, czy lepiej czekać na nowy plan?
- Czy zawieszać postępowanie w przypadku, gdy część dzielonej nieruchomości jest w planie, a część obecnie bez planu?
- Jeśli podczas zawieszenia uchwalony zostanie plan, to czy opiniujemy zgodnie z planem?

2. 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

2.1. Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy

- Kiedy wydajemy postanowienie, a kiedy decyzję?
- Czy zawsze bezwzględnie należy odmówić wydania opinii w sprawie podziału w trybie przepisu art. 95?
- Czy jeśli dokonujemy podziału na podstawie przepisu art. 95, to od razu wydajemy decyzję?
- Dokonano podziału na podstawie przepisu art. 95. Wnioskodawca upiera się, aby wydać

postanowienie na mocy przepisu art. 93. Czy należy wydać postanowienie?
- Co w przypadku, gdy otrzymujemy wniosek o dokonanie podziału nieruchomości prywatnej, w celu wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego? Czy w takiej sytuacji wydajemy postanowienie?
- Co w przypadku, gdy otrzymujemy wniosek o dokonanie podziału nieruchomości prywatnej, w celu wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego? Czy w takiej sytuacji wydajemy postanowienie?
- Kiedy wydać decyzję odmowną w trybie art. 95.
- Co powinien zawierać wniosek o podział w trybie art. 95?
- Czy cel podziału jest wymagany tylko przy podziałach z przepisu art. 95?
- Czy dokumentacja geodezyjna musi być uwierzytelniona przez PODGiK?

2.2 Szczegółowe omówienie wybranych celów podziału nieruchomości, zawartych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2.2.1 Zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej (art. 95 pkt 1)

- Czy przepis art. 95 pkt 1 dotyczy wszystkich budynków, czy tylko budynków mieszkalnych?
- Jak udowodnić istnienie minimum dwóch budynków na działce, wymaganych do zrealizowania podziału z przepisu art. 95 pkt 1?
- Czy można znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem dwulokalowym?
- Czy można podzielić budynek w zabudowie bliźniaczej?
- Czy w przypadku podziału nieruchomości z przepisu art. 95 pkt. 1 można nowo projektowane granice prowadzić po ścianie budynku?
- Czy podział jest możliwy w przypadku, gdy w budynku są wydzielone mieszkania na piętrze i parterze, a wnioskodawca chce dokonać podziału na dwie części?
- Co w przypadku starego budynku, który nie posiada pozwolenia na budowę?
- Czy w przypadku podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 1 trzeba wymagać przedłożenia od wnioskodawcy decyzji o pozwoleniu na budowę? Jak postąpić w przypadku budynków starych, gdy właściciel nie posiada takiej dokumentacji?
- Co z budynkami tzw. "poniemieckimi", gdzie zazwyczaj jest brak pozwolenia na budowę?
- Czy budynki wybudowane przed II wojną powinny mieć pozwolenie na użytkowanie, uzyskane przez wnioskodawcę i dołączone do wniosku?
- Czy dokonać podziału zgodnie z przepisem art. 95 pkt 1 zniesienie współwłasności, gdzie wymagane jest pozwolenie na budowę, a tego pozwolenia nie ma, ponieważ budynki zostały wybudowane przed II wojną światową, czy zastosować art. 95 pkt 4 realizacja roszczeń do części nieruchomości?
- Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym dwulokalowym. Jest współwłasność na działkę i na budynek, ale podział byłby niezgodny z zapisami MPZP. Czy jest możliwe dokonanie takiego podziału na podstawie przepisu art. 211 k.c.?

2.2.2. Wydzielenie działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze (art. 95 pkt 2)

2.2.3. Wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa (art. 95 pkt. 3)

2.2.4. Realizacja roszczeń do części nieruchomości (art. 95 pkt. 4)

- Czy jeżeli roszczenie wynika z k.c., to musimy odmówić wydania decyzji podziałowej?
- Czy może zostać dokonany podział nieruchomości na podstawie przepisu art. 95 pkt 4 w celu realizacji roszczeń wynikających z przepisu art. 231 Kodeksu cywilnego, jeżeli naniesienia znajdujące się na działce są własnością właściciela nieruchomości sąsiedniej?
- Czy przepis art. 95 pkt 4, który mówi o zaspokojeniu roszczeń odnosi się również do sytuacji, gdy współwłaściciele chcą rozdzielić swój majątek pomiędzy siebie? Czy można zastosować regulacje Kodeksu cywilnego?
- Co, jeżeli wnioskodawca złoży wniosek na podstawie przepisu art. 95 pkt 4 i powoła się na przepis art. 151 k.c.? Czy możemy odmówić wydania decyzji podziałowej, jeżeli roszczenie wynika z przepisów Kodeksu cywilnego?

2.2.5. Realizacja przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych (art. 95 pkt. 5).

2.2.6 Wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej (art. 95 pkt. 6)

2.2.7. Wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej (art. 95 pkt. 6a)

2.2.8. Wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego (art. 95 pkt. 6b)

2.2.9. Wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (art. 95 pkt. 6c)

2.2.10. Wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku (art. 95 pkt 7)

- Jak rozumieć działkę budowlaną, niezbędną do korzystania z budynku mieszkalnego?
- Co w sytuacji, gdy właściciel wydziela kilka razy ten sam budynek za każdym razem na mniejsze powierzchnie?
- Czy dopuszczalny jest podział z przepisu art. 95 pkt 7, jeżeli rok temu działka została wydzielona zgodnie z planem, powstał dom, a teraz chcą wydzielić mniejszą działkę?
- Czy prawidłowy jest podział polegający na wydzieleniu działki pod budynkiem po obrysie ścian, w celu wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego?
- Co z podziałem, jeżeli nowo projektowana granica przechodzi przez budynek gospodarczy?
- Czy wydzielany budynek musi mieć zapewnioną infrastrukturę wyłącznie w ramach nowej działki? Czy np. przyłącze wody lub szambo, liczniki mogą znajdować się na sąsiedniej działkę?
- Co w sytuacji, gdy wydzielamy działkę niezbędną do korzystania z budynku mieszkalnego, a na

działce znajdują się dwa budynki, z czego drugi nie jest samodzielny, ponieważ przyłącze wodociągowe jest poprowadzone bezpośrednio do pierwszego budynku, a następnie od pierwszego budynku jest zrobione przyłącze do drugiego. Czy taki podział jest dopuszczalny?

- Czy można dokonać podziału w trybie art. 95 pkt 7, jeśli budynek mieszkalny jest w trakcie budowy i jest nie jest ujawniony w EGiB?
- Na jakim etapie powinien być nowo postawiony budynek w oparciu o przepis art. 95 pkt 7? Czego powinniśmy wymagać?
- Czy podział w trybie u art. 95 pkt 7 można dokonać na gruntach rolnych ?
- Jak się ma pojęcie zabudowy zagrodowej do podziału w trybie przepisu art. 95 pkt 7, gdzie wydzielamy budynek mieszkalny od budynków gospodarczych?
- Czy można wydzielić działkę niezbędną do korzystania z budynku mieszkalnego, na którym jest użytek Br PsIII i PsIII? Czy podział musi się ograniczać tylko do użytku Br PsIII?
- Czy podział działek A i B na podstawie art. 95 pkt. 7 jest możliwy, jeżeli wnioskodawca konkretnie wskazał, że zamierza zbyć działki A2 oraz B2? Działki te mają użytek R IIIa, na działce A1 i B1 stoją budynki mieszkalne.
- Czy wnioskodawca może powołać się na art. 95 pkt. 7 w celu wydzielenia części działki, aby polepszyć użytkowanie działki sąsiedniej? Nie planuje podziału zgodnie z planem w obecnej chwili.
- Deweloper buduje domki na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który zakłada, że działki budowlane nie mogą być mniejsze niż 1500 m2. Po wybudowaniu chce je podzielić na mniejsze działki na podstawie art. 95 pkt 7. Czy można odmówić podziału?
- Czy można dokonać podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 7 w przypadku, gdy nieruchomość objęta jest mpzp, w części 80 m od drogi tereny przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe, a pozostała cześć przeznaczona jest na cele rolne?
- Co w sytuacji, gdy decyzja o warunkach zabudowy została wydana na budowę budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, a właściciel chce wydzielić budynek mieszkalny na podstawie przepisu art. 95 pkt. 7?
- Czy w przypadku podziału nieruchomości z przepisu art. 95 pkt 7 dostęp do drogi publicznej musi być bezpośredni, czy też istnieje możliwość dokonania podziału pod warunkiem ustanowienia odpowiednich służebności drogowych?
- Jak powinien być zapewniony dostęp do drogi przy podziale z przepisu art. 95 pkt 7, jeśli do wniosku została już dołączona mapa z projektem podziału bez dojazdu?
- Czy można dokonać podziału działki na trzy działki w oparciu o dwa przepisy art. 95 pkt 7 i art. 94 ust 1 pkt 2? Brak mpzp. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym z garażem i wnioskodawca chce wydzielić jeszcze dwie dodatkowe działki dla swoich dzieci. Klient ma wydane warunki na nowy dom, ale tylko na część tej działki.
- Współwłaściciele działek A, B i C złożyli wniosek o podział tych trzech nieruchomości na podstawie art 95 pkt 7. Geodeta sporządził projekt podziału w taki sposób, że z trzech działek powstają dwie. Podział następuje z jednoczesnym usunięciem starych granic. Na tym terenie jest brak planu.
- Czy można dokonać podziału nieruchomości jako podstawę prawną przyjmując jednocześnie dwa przepisy – art. 95 pkt 7 i art. 93 ust. 3b?
- Czy można wydzielić działkę niezbędną do korzystania z budynku mieszkalnego, jeżeli na działce są dwa domy będące własnością jednej osoby?
- Czy można dokonać podziału zgodnie z przepisem art. 95 pkt 7 w następujący sposób: nowo projektowana granica nieruchomości będzie przebiegać pół metra od istniejącego budynku mieszkalnego z jednej strony oraz pół metra od projektowanego budynku mieszkalnego (uzyskano

pozwolenie na budowę) z drugiej strony?
- Czy w przypadku podziału w odległości mniejszej niż 3 m od ściany budynku należy wymagać opinii przeciwpożarowej?

2.2.11. Wydzielenie działek gruntu na terenach zamkniętych (art. 95 pkt 8)

3. Podział nieruchomości rolnych i leśnych

- Kiedy przeprowadzany jest podział rolny?
- Czy gmina wydaje postanowienie w przypadku podziału działek rolnych?
- Czy podziału powyżej 0,3000 ha dokonuje geodeta?
- Czy podział działki mniejszej niż 0,3000 ha dla rolnika jest niemożliwy?
- Działka objęta MPZP. Cel – wydzielenie działki budowlanej, gdzie po podziale na jednej działce zostanie dom, a na drugiej budynek gospodarczy. MPZP w ogóle nie określa wymogów do podziału działek o konturze MR w planie, czyli nie ma przeciwskazań. Czy powinniśmy wydać postanowienie opiniujące pozytywnie powołując się, że w MPZP, w którym znajduje się działka „nie ma żadnych ograniczeń" odnośnie podziału? Czy nie wydawać opinii ze względu na podany cel?
- Co, jeżeli dla obszaru nie obowiązuje MPZP, działka jest podzielona na działki poniżej 0,3000 ha, a celem podziału jest regulacja stanu prawnego drogi powiatowej? Na jakiej podstawie dokonać podziału?

3.1. Zakres obowiązywania przepisów podziałowych w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych

3.2. Objęcie decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości rolnej i leśnej

- Jeżeli decyzja o lokalizacji celu publicznego dotyczy inwestycji liniowej albo melioracji, to czy musimy wydawać postanowienie i decyzję o podziale, gdy podział dotyczy terenów rolnych?
- Czy można podzielić działkę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w zabudowie zagrodowej?
- Zostały wydane warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej na części działki, która jest gruntem klasy III. Grunty nie były wyłączone w poprzednim planie z produkcji. Obecnie mieszkaniec składa wniosek o podział tej działki, tylko w części objętej zakresem WZ. WZ były wydane dla istniejącego gospodarstwa rolnego. Co robić?

3.3.Warunki dopuszczalności wydzielenia działek rolnych i leśnych o powierzchni poniżej 0,3000 ha:

- Jeżeli MPZP nie przewiduje wymogów dot. podziałów, a działka jest w zabudowie zagrodowej, to czy traktujemy ją jako działkę rolną? Czy powierzchnię po podziale powinniśmy mieć 0,3000 ha? Czy w ogóle można dokonać podziału nieruchomość?
- Rolnik złożył wniosek o podział działki na dwie o powierzchni 0,1851 ha zabudowa zagrodowa i 0,3200 ha. Nie ma decyzji WZ. Od czego zacząć?
- Czy dopuszczalny jest podział nieruchomości, dla której w MPZP przeznaczenie terenu jest określone w części jako KDD, MN i R, a proponowana linia podziałowa przebiega w taki sposób, że oddziela tereny przeznaczone pod KDD? W wyniku podziału powstaje działka o przeznaczeniu KDD i działka o przeznaczeniu MN i R (funkcja mieszana w tym teren rolny). Czy wójt ma właściwość zatwierdzić taki

podział, w wyniku którego powstaje działka o mieszanym przeznaczeniu (w tym rolnym)?
- Czy można dokonać podziału działki, która częściowo w planie jest jako RM od drogi publicznej, a częściowo R w głębi? Czy jest możliwy podział niezgodnie z linią podziału RM/R?
- Jeżeli w planie miejscowym na jednej działce są tereny o różnym przeznaczeniu MN i R, to czy właściwy jest podział w trybie rolnym, gdy wydzielmy działki o powierzchni większej niż 30 ar na części działki położonej na terenie oznaczonym R w planie? Jako „reszta" z podziału pozostawałaby wtedy działka z przeznaczeniem MN i R

3.3.1. Wydzielenie działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości sąsiedniej

- Co rozumiemy przez nieruchomość sąsiednią?
- Czy możliwy jest podział działki rolnej niezabudowanej na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, jeżeli jest jeden właściciel i jedna KW?
- Strona przedłożyła projekt podziału nieruchomości rolnej w celu wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości; po zbadaniu sprawy organ stwierdził, że położona jest w innej gminie i innym powiecie. Co w takim przypadku? Notariusz nie połączy tych dwóch nieruchomości w jedną nieruchomość w jednej księdze wieczystej, ponieważ będą oddzielne sądy wieczystoksięgowe.
- Co w przypadku, gdy wydzielono działkę będącą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenach rolnych, działkę o powierzchni mniejszej od 0.3000 ha, na przyłączenie do sąsiedniej nieruchomości? Działki, zarówno powiększana jak i przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości mają odrębne księgi wieczyste, ale należą do jednego właściciela. Czy możliwy jest taki podział w trybie przepisu art. 93 ust. 2a i powiększenie nieruchomości sąsiedniej w znaczeniu wieczystoksięgowym, gdy jest jeden właściciel, ale inne księgi wieczyste?
- Podziałowi podlega działka rolna o powierzchni poniżej 0,3000 ha. Z 0,2800 ha zostają wydzielone działki o powierzchni 10 arów i 18 arów. We wniosku zostało wpisane, że tylko działka 10 arów ma zostać przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości a reszta 18 arów zostaje. Czy ta reszta też powinna zostać przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości?

3.3.2. Wydzielenie działki gruntu dla regulacji granic między nieruchomościami

- Co rozumieć pod pojęciem „regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomości"?

3.3.3. Wydzielenie działek rolnych i leśnych w okolicznościach wskazanych w art. 95

3.3.4. Wydzielenie z nieruchomości rolnych i leśnych dróg wewnętrznych

3.4. Uchylenie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości w związku z uchybieniem terminu 6 miesięcy na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2a)

- Jeżeli nie dojdzie do przeniesienia własności w okresie pół roku, to czy urząd powinien wydać decyzję w tej sprawie?
- Co w przypadku, gdy termin 6 miesięcy minął? Co w sytuacji, gdy strona przychodzi z decyzją i chce kolejną z nowym terminem?

- Czy organ musi sprawdzić, że działka w ciągu tych 6 miesięcy została przeznaczona na dołączenie?
- Wydaliśmy decyzję podziałową z art. 93 ust. 2a z zastrzeżeniem przeniesienia praw własności w ciągu 6 miesięcy. Wnioskodawca nie wyrobił się w czasie i powiadomił nas o tym. Czy w takim przypadku wydajemy decyzję wygaszająca tamtą decyzję na wniosek strony? Czy strona teraz ma od nowa składać wniosek o podział nieruchomości? Czy strona musi teraz zaczynać wszystko od nowa? Czy strona może skorzystać z map z poprzedniego podziału? Czy niezbędne jest napisanie zawiadomienia o wszczęciu postępowania, a następnie wydanie decyzji wygaszającej, jeśli wnioskodawca złoży wniosek o wygaszenie decyzji?
- Co w przypadku, gdy zaplanowany był podział na 5 działek (tereny rolne) i każda z nich miała być przeznaczona na powiększenie sąsiednich nieruchomości, z czego 2 działki zostały już zbyte na powiększenie, a pozostałe jeszcze nie? Minął okres 6 miesięcy, w czasie którego należało przenieść prawa do wydzielonych działek. Jak należy postąpić w takiej sytuacji? Czy należy uchylić decyzję? Co z działkami zbytymi na powiększenie?

4. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej jako warunek dopuszczalności podziału nieruchomości

4.1. Bezpośrednia lub pośrednia dostępność projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej

- Na którym etapie powinno być uzgodnienie dostępu do drogi publicznej? Na etapie postanowienia czy decyzji?
- Jak weryfikujemy możliwość zrealizowania zjazdu na etapie podziału?

4.2. Drogi wewnętrzne wydzielane w ramach podziału nieruchomości

4.3. Służebności drogowe, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem

- Jeżeli dostęp do wydzielanej działki musi przebiegać przez działkę sąsiada, to należy w jakiś sposób zweryfikować czy sąsiad wyrazi na to zgodę? Czy możemy wpisać, że należy zapewnić dostęp do drogi publicznej przez służebność przechodu i przejazdu?
- Co w przypadku, gdy jest pośredni dostęp przez prywatną działkę? Czy trzeba dopisać o konieczności ustanowienia służebności?
- Czy należy uzyskać pismo z innego referatu gminy zajmującego się drogami, które są drogami gminnymi, gdzie pismo dotyczyłoby braku przeciwskazań do podziału przy danej drodze, albo o tym, że możliwy będzie zjazd z tej drogi?
- Czy należy wystąpić do zarządcy o uzgodnienie, jeżeli działka ma bezpośredni dostęp do drogi, ale w terenie jest to nie do zrealizowania, ponieważ jest skarpa? Co w przypadku, gdy zarządca odmówi?
- Czy w uzasadnieniu decyzji powinniśmy zawierać informację o tym, którędy będzie się odbywał dojazd do działki?
- Czy wskazujemy w decyzji do jakiej drogi publicznej działka będzie miała dostęp?
- Czy w decyzji opisujemy i wskazujemy, która działka stanowi drogę wewnętrzną?
- Jeżeli podział jest ze służebnością, to czy taka służebność powinna być zawarta na mapie z projektem podziału nieruchomości?
- Czy służebność dojazdu powinna zostać naniesiona na mapę z projektem podziału nieruchomości,

jeżeli wydzielana działka nie ma dostępu do drogi publicznej?
- Jeżeli na mapie z projektem podziału jest służebność, to czy w decyzji powinno się ją opisać zgodnie z mapą?
- Jak należy poinformować właściciela nieruchomości o konieczności ustanowienia służebności?
- Jeśli działka A ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę B, to jak powinien brzmieć zapis w decyzji przy zbywaniu działki A czy B? Tej, która nie ma dostępu do drogi publicznej czy tej, która ma być obciążona? Czy należy ustanowić służebność przejazdu i przechodu przez działkę B?
- Co w przypadku, gdy zostało wydane pozytywne postanowienie, jednak nie został zbadany dostęp do drogi publicznej, a przy wydaniu decyzji okazało się, że nie będzie możliwy zjazd, więc brak dostępu?
- Co, jeżeli w postanowieniu był określony dostęp do drogi, a przy wydaniu decyzji okazuje się, że nie będzie możliwy zjazd?
- Jeśli wydzielana działka nie ma dostępu do drogi publicznej, to nie powinniśmy wydawać decyzji negatywnej, tylko ustanowić służebność?
- Jeżeli wydzielana działka drogowa nie ma żadnego połączenia z inną drogą publiczną, to czy należy jej zapewnić dostęp zgodnie z zasadą, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej?
- Podział kamienicy w zabudowie pierzejowej. Działka przylega do drogi publicznej (skrzyżowanie dwóch ulic), a po wydzieleniu tylko jedna z działek będzie miała dostęp do bramy wjazdowej, natomiast druga działka będzie mieć jedynie dostęp do klatki schodowej. Czy należy umieścić w decyzji warunkiem z przepisu art. 99?
- Czy art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn ma zastosowanie do dostępu do drogi?
- Czy dokonując podziału działki na powiększenie nieruchomości sąsiedniej można zatwierdzić podział, jeżeli działka nie ma dostępu do drogi.
- Czy jest określona szerokość dojazdu i przechodu przy ustanawianiu służebności do nieruchomości powstającej po podziale?

5. Wydzielenie pod drogi publiczne działek gruntu z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela art. 98

- Jak wygląda zapis wynikający z przepisu art. 98, który mówi, że działka po podziale z mocy prawa staje się własnością gminy lub powiatu? Jakie czynności ma przeprowadzać organ po uprawomocnieniu się decyzji podziałowej w trybie przepisu art. 98?
- Czy właściciel może wystąpić o wydzielenie tylko terenu pod drogę zgodnie z planem? Czy w decyzji określamy kategorię drogi?
- Czy przy podziale z przepisu art. 98 w przypadku braku MPZP wymagana jest decyzja o lokalizacji celu publicznego?
- Czy w planie miejscowym musi być wskazane czyją własnością jest droga publiczna?
- W decyzji nie został powołany przepis art. 98 i w treści decyzji nie było zapisu o tym, że działka przechodzi z mocy prawa na własność i starostwo nie przeniosło własności pomimo tego, że był zapis, iż działka przeznaczona jest pod drogę publiczną. Co w takiej sytuacji?

6. Odszkodowanie za działki gruntu, których własność została nabyta z mocy prawa w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela

- Czy roszczenie o odszkodowanie przedawnia się?
- Jaki jest termin na wypłatę odszkodowania?
- Część działki przeszła z mocy prawa na własność gminy. Właścicielka przepisała wszystkie wydzielane działki na córkę. Kto jest uprawniony do złożenia wniosku o odszkodowanie?
- Co w sytuacji, gdy właściciel nie godzi się na wysokość odszkodowania?

7. Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości

7.1 Wszczęcie postępowania podziałowego z urzędu, nieruchomość stanowiąca własność gminy, realizacja celu publicznego

- Czy gmina można zatwierdzić podział działki będącej własnością gminy?
- Czy decyzja może zostać wydana z urzędu, jeżeli postanowienie zostało wydane na wniosek gminy?
- Jeżeli prezydent miasta zatwierdza podział z urzędu dzieląc grunt, będący własnością miasta, powinien formalnie wszcząć postępowanie?
- Czy wydajemy opinię w przypadku, gdy gmina sama chce dokonać podziału nieruchomości?
- Postanowienie nie jest konieczne w przypadku podziału z urzędu działki gminnej, ale wymagał go geodeta dokonujący podziału. Czy powinno zostać wydane postanowienie o wszczęciu postępowania?
- Czy w przypadku podziału z urzędu zgodnie z celem publicznym należy zaopiniować wstępny projekt podziału? Czy postępowanie jest uproszczone i nie zachodzi konieczność opiniowania?
- Co w sytuacji, gdy działka jest własnością gminy, a osoba fizyczna chciałaby od gminy nabyć działkę na powiększenie swojej działki?
- Czy w przypadku wydzielenia funkcji mieszkaniowej od drogi musi być to podział nieruchomości z urzędu? Czy można dokonać podziału na wniosek gminy?
- Czy przed wydaniem decyzji należy wydać zawiadomienie o zakończeniu postepowania i możliwości zapoznania się z dokumentacją?
- Czy gmina może zrezygnować z dokonania podziału nieruchomości w związku z realizacją celu publicznego?

7.2. Strona w postępowaniu podziałowym

- Pojęcie strony w postępowaniu podziałowym.
- Kto jest stroną w postępowaniu o podział nieruchomości na powiększenie? Czy tylko właściciel działki?
- Czy w postępowaniu administracyjnym toczącym się z udziałem użytkownika wieczystego stroną postępowania jest również właściciel gruntu?
- Czy użytkownik wieczysty powinien posiadać zgodę właściciela nieruchomości, którym jest gmina, na podział nieruchomości?
- Czy użytkownik wieczysty może podzielić działkę bez zgody właściciela?

7.3. Wszczęcie postępowania w sprawie podziału nieruchomości na wniosek strony

- Czy na etapie postanowienia należy zawiadomić wszystkie strony postępowania?

- Kiedy wymagane jest zawiadomienie o wszczęciu postępowania?
- Z czego wynika, że sam wniosek strony powoduje wszczęcie postępowania? W naszej gminie jest praktyka wysyłania pisma ze wszczęciem. Czy to błąd?
- Czy po złożeniu wniosku o podział wydajemy zawiadomienie o wszczęciu postępowania, czy wniosek traktujemy jako wszczęcie?
- Czy zawsze wysyła się zawiadomienie o wszczęciu postępowania, czy od razu postanowienie opiniujące?
- Czy po otrzymaniu wniosku o podział należy wydać postanowienie o wszczęciu postępowania i wezwać do uzupełnienia dokumentów?
- Podczas podziału w gminie nie było praktyki robienia wszczęcia, zawiadamiania i dodatkowych elementów z k.p.a., tylko opinia, dokonanie podziału i ewentualne wezwanie kogoś do uzupełnienia braków. Czy powinniśmy zmienić postępowanie?

7.4. Dokumenty stanowiące załączniki do wniosku o podział nieruchomości

- Jakie załączniki na etapie wstępnego projektu podziału, a jakie na etapie decyzji?

7.5. Braki formalne we wniosku o podział nieruchomości

- Jaka jest podstawa prawna, żeby wymagać we wniosku czytelnego podpisu?
- Czy we wniosku o wydanie postanowienia i decyzji powinna być wzmianka w jakim trybie zostanie dokonany podział?
- Kiedy żądać pozwolenia od konserwatora zabytków?
- Kiedy występujemy o zgodę do wojewódzkiego konserwatora zabytków? Czy powinniśmy sprawdzić, czy nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków?
- Czy w przypadku wpisania nieruchomości do gminnej ewidencji zabytków, będącej pod nadzorem konserwatora zabytków, przed dokonaniem podziału należy to z nim uzgodnić czy uzyskanie pozwolenia dotyczy tylko nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków?
- Czy wypis z rejestru gruntów może być dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do nieruchomości? Czy strona musi zaktualizować dział II KW przed przystąpieniem do podziału nieruchomości?
- Czy protokół badania KW sporządzony przez geodetę może stanowić dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości?
- Czy może być internetowy wydruk z KW bez potwierdzenia sądu?

7.6. Wezwanie do uzupełnienia wniosku o podział nieruchomości.

- Uzupełnienie wniosku o podział jedynie w części wynikającej z wezwania. Co zrobić? Czy do wniosku o podział powinny być załączone oryginały, czy kserokopie dokumentów?
- Czy w przypadku złożenia wniosku o podział, jeśli w załączonych dokumentach nie ma postanowienia, bo nie było nigdy wydane, to powinniśmy rozpatrzeć wniosek jako żądanie wydania postanowienia i dalszego procedowania, aż do wydania decyzji o podział, czy pozostawić wniosek bez rozpatrzenia?
- Strony zawnioskowały o podział nieruchomości. Załączono do wniosku mapy z podziałem nieruchomości z opieczętowaniem starostwa powiatowego. Będzie to podział na podstawie przepisu art. 98. Nie otrzymaliśmy wcześniej map ze wstępnym projektem podziału. Jak teraz postąpić? Czy

teraz powinniśmy zwrócić się o uzupełnienie braków formalnych wniosku, tj. dostarczenie nowych map ze wstępnym projektem podziału?
- Wniosek o podział nieruchomości dotyczy dwóch sąsiadów, którzy wymieniają się działkami i geodeta zrobił jedną mapę z projektem. Czy można złożyć dwa wnioski do jednej mapy z projektem?

7.7. Wstępny projekt podziału nieruchomości

- Wymóg sporządzenia wstępnego projektu podziału nieruchomości na kopii mapy z PODGiK. Co zrobić w przypadku nieaktualnej mapy?
- Czy wstępny projekt podziału musi być sporządzony na wykupionej mapie zasadniczej, czy może być na mapie, którą geodeta otrzymał do zgłoszenia?

7.8. Pełnomocnictwo do podziału nieruchomości

- Czy pełnomocnikiem może być Kancelaria Prawna?
- Czy do wniosku dołącza się oryginał pełnomocnictwa?
- Czy pełnomocnictwo musi być notarialne?Czy w przypadku pełnomocnika należy wysłać mu wszystkie dokumenty wraz z decyzją? Czy pełnomocnik ma obowiązek przekazać właścicielowi decyzję?
- 7.9. Podział budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej – dokumentacja
- Czy przy podziale działki z budynkiem granica musi być narysowana na budynku czy tylko na gruncie?
- Czy w przypadku podziału, w którym dzielony jest budynek możemy wymagać zaświadczenia od budowlańca?
- Na jakim etapie należy przedłożyć zarzuty?
- Kto sporządza rzuty kondygnacji?

7.10. Podział nieruchomości stanowiącej współwłasność

- Czy wniosek o zaopiniowanie podziału o zgodności z planem muszą podpisać wszyscy właściciele?

7.11. Małoletni właściciel nieruchomości.

7.12. Kto podpisuje wniosek o podział, jeśli właścicielem jest osoba małoletnia?

- Wyłączenie organu i pracownika w postępowaniu podziałowym.

7.13. Zmiana strony postępowania w toczącym się postępowaniu podziałowym – przeniesienie prawa własności nieruchomości.

- Co zrobić, gdy następuje zbycie nieruchomości w toku postępowania podziałowego?

7.14. Procedura k.p.a przy wniosku o wycofanie lub zmianę. Umorzenie postępowania.

- Co zrobić w sytuacji, jeżeli po wydaniu postanowienia, zmieni się wnioskodawcy koncepcja podziału nieruchomości? Czy wówczas wzrusza się pierwsze postanowienie?
- Co w przypadku, gdy wstępny podział nieruchomości został zaopiniowany pozytywnie, geodeta wykonał operat, ale właściciele zmienili zdanie i chcą podzielić działkę inaczej? Czy można wnieść ponownie wniosek ze wstępnym podziałem? Co z wydanym postanowieniem? Czy należy je uchylić?
- Co, jeżeli zostało złożone postanowienie i strona nie złożyła reszty dokumentów? Co, jeżeli wystąpiła o nową opinię?
- Został złożony wniosek o podział do urzędu i nie zostało wysłane zawiadomienie o wszczęciu postępowania. Strona wycofała wniosek na piśmie. Czy w tej sytuacji należy wysłać pismo do tej osoby, że wniosek został wycofany i nie zostanie wydana decyzja? Czy musi być to w formie postanowienia? Czy nie odpowiadamy wcale wnioskodawcy?
- Jeżeli zostało wydane postanowienie o zgodności z planem, a wnioskodawcy zmieniła się koncepcja podziału, to czy umarzamy postępowanie decyzją?
- Jeżeli dzielimy działkę z urzędu i zostało wydane postanowienie opiniujące, a gmina rezygnuje z podziału, to czy umarzamy postępowanie podziałowe?

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

- Co w przypadku, gdy konserwator zabytków nie wyraził zgody na podział?
- Czy po wydaniu postanowienia opiniującego wnioskodawca składa mapy wraz z załącznikami bez pisma przewodniego?
- Czy do drugiego etapu podziału (postanowienie wydane pozytywne pół roku temu) geodeta powinien pisać wniosek o wydanie decyzji? Czy wystarczy złożyć mapy z protokołem z czynności?
- Czy przed wydaniem decyzji podziałowej konieczne jest wydanie zawiadomienia o zapoznaniu się z aktami?
- Strona przychodzi po 14 dniach po stwierdzenie prawomocności decyzji. Czy mamy wydać decyzję z ostatecznością?
- W którym momencie przybijamy na mapie pieczątkę z adnotacją zatwierdzającą podział?
- Co w przypadku, gdy powierzchnia działki w KW różni się z powierzchnia w EGiB i operatu technicznego? Jaką powierzchnię wpisać w decyzji?
- Jakie podmioty otrzymują ostateczną decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości i czy powinny być one wykazywane w decyzji?
- Jeśli wniosek składają cztery strony i wysyłając decyzje z mapą nie jesteśmy w stanie wysłać każdej stronie oryginału (do wniosku mamy 3 mapy), to czy wysyłamy kopię za zgodność z oryginałem?
- Czy w decyzji zamieszczamy adresy właścicieli działki dzielonej?
- Jeżeli stroną postępowania jest małżeństwo, to czy wydajemy jedną decyzję?
- Jeżeli podział dotyczy dwóch działek sąsiednich stanowiących odrębne nieruchomości i składany jest jeden wspólny wniosek o podział, to czy wydajemy jedną decyzję zatwierdzającą podział?
- Czy jedną decyzją podziałową można podzielić kilka działek?
- W jaki sposób zrobić odpis decyzji i załączników? Czy wystarczy kserokopia za zgodność z oryginałem?
- Ile egzemplarzy decyzji zostawiamy w aktach sprawy?
- Kto powinien dostarczyć ostateczne decyzje podziałowe, celem wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej: geodeta, organ zatwierdzający podział czy

wnioskodawca?
- Czy decyzję po uprawomocnieniu można wysłać do wydziału ksiąg wieczystych?
- Jeżeli stroną postępowania jest powiat, ponieważ doszło do wydzielenia działki przeznaczonej pod poszerzenie drogi publicznej, to czy w przypadku ostatecznej decyzji podziałowej należy wystosować wniosek do wydziału ksiąg wieczystych o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym? Czy powiat lub wnioskodawca powinny uregulować we własnym zakresie?
- Czy można podzielić działkę, która jest w tym momencie objęta podziałem pod powiększenie drogi publicznej, ale nie została jeszcze wydana decyzja podziałowa (ZRID), a właściciel chce podzielić działkę na powiększenie nieruchomości sąsiedniej? Czy można wydać decyzję w tym zakresie?

9. Termin na rozpatrzenie sprawy dotyczącej podziału nieruchomości

- Jaki jest maksymalny termin od postanowienia do decyzji? W jakim czasie strona ma złożyć dokumenty do zatwierdzenia podziału?
- Czy czas na wydanie decyzji liczymy od wniosku o wstępny projekt podziału nieruchomości?
- Czy do ww. terminu wlicza się też czas sporządzania dokumentacji przez geodetę?
- Czy nie możemy wystosować pisma z informacją o konieczności uzupełnienia dokumentacji do dnia konkretnego w celu wydania decyzji?
- Czy po wydaniu postanowienia możemy wstrzymać postępowanie podziałowe poprzez wezwanie o dostarczenie pozostałych dokumentów i dać nowy termin 30 dni od dostarczenia tych dokumentów?

9.1. Zawiadomienie o przedłużeniu terminu

- Czy zgodnie z KPA należy zawiadomić o niedotrzymaniu terminu, jeśli strona nie dostarczyła projektów podziału przed wydaniem decyzji?
- Jaki termin wyznaczyć na dostarczenie projektów? Na jaki okres przedłużyć postępowanie?

10. Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym

10.1.Status geodety w postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości

- Czy geodeta jest stroną postępowania?
- Czy można brać pod uwagę pełnomocnictwo udzielone przez właścicieli nieruchomości dotyczącej podziału, jeżeli upoważniony jest geodeta?
- Czy geodeta jednym operatem może podzielić dwie działki znajdujące się obok siebie?
- Czy pisma wydawane w toku postępowania powinny zostać wysłane do geodety?
- Jakiego dokumentu nie wysyłamy geodecie – decyzji czy postanowienia?
- Czy geodeta może złożyć do urzędu dokumentację w celu wydania decyzji?

10.2. Dokumentacja geodezyjno-kartograficzna sporządzana przez geodetę

- Kto może sporządzić wstępny projekt podziału nieruchomości?
- Jak ma wyglądać wykaz synchronizacyjny? Do czego on służy?
- Jeżeli nie ma na mapie wykazu synchronizacyjnego, to czy możemy wykonać podział?

10.3. Przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi

- Czy protokół z przyjęcia granic powinien być w oryginale?
- Czy do protokołu musi być zawsze załączony szkic graniczny?
- W oparciu o jakie dokumenty geodeta dokonuje przyjęcia granic nieruchomości?
- Czy protokół z ustalenia granic musi być podpisany przez właścicieli? Co jeśli ich nie ma? Czy geodeta powinien napisać w protokole, że właściciele się nie stawili?
- Czy organ kontroluje prawidłowość sporządzenia protokołu granicznego przez geodetę?
- Czy spór graniczny podczas podziału, dotyczący granic zewnętrznych, powoduje wtrzymanie czynności podziałowych?

10.4. Błędy w dokumentacji geodezyjno-kartograficzna przyjętej do zasobu geodezyjno-kartograficznego

- Jak postępować w przypadku błędów na mapie z projektem podziału nieruchomości, sporządzonej przez geodetę?
- Co jeżeli geodeta popełnił błąd w numerze księgi wieczystej? Czy powinniśmy zawiadomić właściciela o błędzie?
- Co w sytuacji, gdy mapa z projektem podziału nieruchomości nie zawiera wszystkich elementów zawartych w rozporządzeniu w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości?

11. Postępowanie w przypadku przedłożenia przez stronę dokumentacji w postacie elektronicznej

- Co, jeżeli protokół i mapa z projektem podziału są opieczętowane klauzulą elektroniczną i wydrukowane oraz dołączone do wniosku?
- Czy powinniśmy wymagać przesłania dokumentów w formie elektronicznej?
- Czy możemy nabić pieczęć na wydruku z dokumentu elektronicznego jako załącznik do wydawanej decyzji? Czy pieczęć powinna być umieszczona na dokumencie elektronicznym razem z podpisem elektronicznym?
- Wniosek o podział nieruchomości został złożony drogą elektroniczną, a mapa jest w formie papierowej. Jak ma wyglądać decyzja? Czy musi zostać podpisana elektronicznie przez kierownika?

12. **Pytania uczestnków, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu wideoszkolenia:**

- Czy może być ustanowiona służebność na wydzielonych działkach?
- Jaka musi być szerokość drogi wewnętrznej, jeżeli nie określa tego plan?
- Co w przypadku, gdy nie ma decyzji WZ, a na działce A znajduje się budynek mieszkalny, a na działce B nie ma budynku? Czy można dokonać podziału i w jakim trybie?
- Co w przypadku, gdy projekt podziału nie jest w pełni zgodny z wstępnym projektem podziału, np. zmienia się kształt granicy zewnętrznej dzielonej działki?
- Jak można wydzielić działkę zabudowaną przepompownią ścieków, jeżeli działka w planie jest RM?
- Co w przypadku, gdy mamy MPZP, a będzie on zmieniany?
- Czy z przepisu art. 95 pkt 7 można wydzielić budynek w trakcie budowy?
- Jak wydzielić działkę lub jej część, jeżeli nieruchomość była przekazana na SP za emeryturę lub rentę i została wydana decyzja o dożywotnym korzystaniu z 0,30 ha z nieruchomości o powierzchni 0,7

ha?
- Co w przypadku, gdy działka wydzielana nie jest wyposażona w urządzenia, ale posiada osobne liczniki?
- Czy możliwy jest podział działki przebiegający przez studnię z ujęciem wody służącej do celów gospodarczych?
- Czy podział na podstawie przepisu art. 95 pkt 7 jest możliwy na terenie, gdzie nie ma planu ani decyzji WZ?
- Co w przypadku, gdy w wyniku podziału na powiększenie sąsiedniej nieruchomości zostały przeznaczone 2 nieruchomości, a zbyto tylko jedną? Czy powinno się uchylić decyzję podziałową w części?
- Co w przypadku, gdy po wydaniu pozytywnego postanowienia wnioskodawca nie składa projektu podziału przez kilka lat? Jak zakończyć postępowanie?
- Jeżeli w MPZP jest zapis „zachowuje się istniejące podziały ze wskazaniem scalania działek, tj. łączenia działek istniejących, dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych”, to czy możemy dokonać podziału działki o powierzchni powyżej 3000 m2?
- Jak przeprowadzić podział działki, na której znajdują się dwa budynki mieszkalne, a wnioskodawcy chcieliby, żeby linia podziałowa przebiegała po ścianie budynku oraz 1 m od ściany z oknem? Czy taki podział jest możliwy bez decyzji o warunkach zabudowy, czy może z decyzja o warunkach zabudowy?
- Jeżeli w MPZP w RM jest zapis dopuszczający podział działki o powierzchni 1500, to czy nie powinny być takie decyzje zatwierdzane?
- Podział działki na powiększenie działki. Czy działka, z której wydzielamy nową działkę na powiększenie innej działki musi być użytkowana rolnie, czy też wystarczy, jak jest ona zapisana w ewidencji jako rolna?
- Jeżeli postępowanie było zawieszone z powodu podjęcia uchwały o przystąpieniu do MPZP, a po 6 miesiącach dokonano wyłożenia do wglądu publicznego, to czy należy je ponownie zawiesić?
- Co w przypadku, gdy decyzja warunkowa wydana na poszerzenie dwóch działek została zrealizowana tylko dla jednej działki?
- Co, jeżeli właściciel sprzeda działkę w trakcie podziału przed wydaniem decyzji?
- Co w przypadku braku księgi wieczystej dla działki objętej wnioskiem i podział?
- Zostało wydane postanowienie o zawieszeniu postępowania ze względu na śmierć jednej ze strony, ale bez wskazania terminu. Od kilku lat rodzina nie przeprowadziła postępowania spadkowego i jego współwłaściciel w KW i ewidencji pozostaje nadal zmarły. Czy należy zmienić postanowienie, czy umorzyć postępowanie?
- Czy jest podstawa prawna odmowy przy złożeniu wniosku?
- Czy można zmienić postanowienie w trakcie podziału bez wniosku strony?

Prowadzący:

Aleksandra Drozdowska - od 2008 roku zawodowo związana z prowadzeniem postępowań administracyjnych w zakresie podziałów nieruchomości. Posiada wieloletnie doświadczenie w pracy w administracji samorządowej, a swoje przygotowanie geodezyjne uzupełniła wiedzą prawną z zakresu postępowania administracyjnego.

Absolwentka kierunku Geodezja i Kartografia na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie oraz

studiów podyplomowych z zakresu postępowania administracyjnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego.

Przez 13 lat związana była z Urzędem Miasta Gdyni. Doświadczenie to pozwoliło jej zdobyć szeroką praktykę w prowadzeniu spraw o różnym stopniu złożoności oraz w rozwiązywaniu problemów pojawiających się w toku postępowań podziałowych. Następnie związała z Rumią, dynamicznie rozwijającym się miastem, gdzie kontynuowała pracę w obszarze postępowań dotyczących podziałów nieruchomości.

Od 2020 roku prowadzi szkolenia, dzieląc się wiedzą i doświadczeniem zdobywanym przez lata pracy zawodowej. W działalności szkoleniowej koncentruje się na praktycznym wymiarze stosowania przepisów, przedstawiając zagadnienia w oparciu o rzeczywiste przypadki i problemy występujące w codziennej pracy organów administracji.

Jej specjalizacja obejmuje w szczególności postępowania administracyjne w sprawach podziałów nieruchomości, prawidłowe stosowanie przepisów, analizę dokumentacji oraz praktyczne aspekty prowadzenia i rozstrzygania spraw podziałowych.

Łączy wykształcenie geodezyjne, przygotowanie z zakresu postępowania administracyjnego oraz wieloletnią praktykę zawodową, przekładając zdobyte doświadczenie na konkretne i użyteczne rozwiązania prezentowane podczas szkoleń

Terminy i szkolenia

Data: 13 listopada 2026 9:00-14:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 29 stycznia 2027 9:00-14:00
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