

Prawne i praktyczne aspekty postępowania przy podziałach nieruchomości. Wydzielanie dróg. Służebność gruntowa przy podziałach. Czynności geodety. Dokonywanie podziałów nieruchomości w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Podział nieruchomości rolnych i leśnych. Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości. Decyzje zatwierdzające podziały

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

Czy można wydzielać działki o mieszanym przeznaczeniu, np. mieszkalnym i przemysłowym?

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 (niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych) oraz o rozdzielaniu budynków. Wideoszkolenie poprowadzi praktyk, od ponad 11 lat pracujący w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. 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.:

- Omówienie podziałów nieruchomości uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- 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
- Zakres obowiązywania przepisów podziałowych w odniesieniu do nieruchomości rolnych i leśnych
- Zapewnienie dostępu do drogi publicznej jako warunek dopuszczalności podziału nieruchomości
- Stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości
- Wszczęcie postępowania podziałowego na wniosek strony i z urzędu
- Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z urzędu
- Zawiadomienie o przedłużeniu terminu na załatwienie sprawy
- Postanowienie o zawieszeniu postępowania
- Postanowienie o podjęciu zawieszzonego 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:

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 miałyby 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 odrębnymi, 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 działce?
- 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 część 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 podział 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 przeciwwskazań. 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 mieszkaniaczkę 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 nieruchomości?

- 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 nieruchomościami”?

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 wygaszającą 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 przeciwwskazań 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, któredy 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 postępowania 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 rozpatrzyć 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 rzuty?
- 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 pieczętkę z adnotacją zatwierdzającą podział?
- Co w przypadku, gdy powierzchnia działki w KW różni się z powierzchnią 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 wstrzymanie czynności podziałowych?

10.4. Błędy w dokumentacji geodezyjno-kartograficznej 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 postaci elektronicznej

- Co, jeżeli protokół i mapa z projektem podziału są opieczetowane 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?

Prowadzący:

Aleksandra Drozdowska - praktyk, ponad 14 lat pracująca na stanowisku Inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. Obecnie pracuje w prężnie rozwijającej się Rumi. Do obowiązków należy m. in. prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach podziałów nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz

prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach rozgraniczeń nieruchomości. W 2008 r. ukończyła: Geodezja i Kartografia, zakres: Geodezja i systemy informacji przestrzennej na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurski w Olsztynie. Ukończyła również studia podyplomowe Postępowanie Administracyjne na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego.

Terminy i szkolenia

Data: 29 sierpnia 2024 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 25 listopada 2024 10:00-15:00

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