

Informacja o podziałach nieruchomości na terenie miasta i gminy Szubin w 2008 roku.

Podziałem nieruchomości nazywamy fizyczne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, zwanej działką gruntu, która w wyniku podjętej w przyszłości czynności prawnej może stanowić samodzielną nieruchomość gruntową albo wejść w skład innej nieruchomości.

Prawne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej z istniejącej nieruchomości może więc nastąpić tylko pod warunkiem uprzedniego jej fizycznego wyodrębnienia poprzez podział nieruchomości. Muszą być w związku z tym wykonane określone czynności, które pozwolą na udokumentowanie nowych działek gruntu i zarejestrowanie ich w katastrze nieruchomości prowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 z późn. zm.).

Wydzielenie tak rozumianych działek gruntu może być dokonane w dwojaki sposób:

- 1) na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, zwanej potocznie podziałem rolnym lub,
- 2) na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział nieruchomości uwidoczniony w dołączonej do decyzji dokumentacji geodezyjnej, o której mowa w pkt 1.

W obu wymienionych wyżej sytuacjach muszą być wykonane jednakowe czynności techniczno – prawne przez geodetę posiadającego odpowiednie uprawnienia.

Podziały nieruchomości wymagające zatwierdzenia decyzją burmistrza reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia z 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Wprowadza ona znaczne ograniczenia w tym zakresie.

Zatwierdzeniu podlegają podziały nieruchomości przeznaczone w planach miejscowych jak i nie przeznaczone w tych planach, ale wykorzystywane na cele inne niż rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego grunty wykorzystywane na cele rolne i leśne tylko w sytuacji kiedy podział spowoduje wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Podziału można dokonać również z urzędu, ale wyłącznie w określonych w ustawie sytuacjach. Występuje to w dwóch przypadkach:

1. Jeżeli jest on niezbędny do realizacji celów publicznych,
2. Jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

Postępowanie podziałowe jest dwuetapowe. W pierwszym etapie wydawane jest postanowienie opiniujące, załączony do wniosku o podział, wstępny projekt podziału w zakresie jego zgodności z miejscowym planem. Natomiast w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla dzielonej nieruchomości opinia dotyczy zgodności proponowanego podziału ze wspomnianą decyzją, a w pozostałych przypadkach w zakresie braku sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W drugim etapie burmistrz zatwierdza decyzją pozytywnie zaopiniowany projekt podziału nieruchomości.

W art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami enumeratywnie zostały wymienione przypadki, gdzie wspomniane postępowanie nie wymaga wydania opinii, a jedynie projekt podziału zatwierdzany jest decyzją burmistrza.

W poniższych tabelach przedstawiono liczbę wydanych decyzji podziałowych (tabela nr 1 i nr 2).

Tabela 1: Liczba wydanych decyzji podziałowych

Rok	Liczba wydanych decyzji
2006	55
2007	110
do 31.10.2008	124
Razem	289

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 2. Ilość wydanych decyzji zatwierdzających podział nieruchomości w roku 2008.

Lp.	Obręb	PODSTAWA DOKONANIA PODZIAŁU					Razem
		plan miejscowy	powiększenie nieruchomości lub regulacja granic	decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	decyzja o warunkach zabudowy i powiększenie nieruchomości lub regulacja granic	wydziałanie działki budowlanej	
1.	Chobielin						0
2.	Chomętowo						0
3.	Chraplewo						0
4.	Ciężkowo		1	1			2
5.	Dąbrówka Słupska			1			1
6.	Drogosław						0
7.	Gąbin						0
8.	Godzimierz						0
9.	Grzeczna Panna						0
10.	Kołaczkowo		1			2	3
11.	Kornelin			1			1
12.	Kowalewo						0
13.	Królikowo						0
14.	Łachowo			1	1	1	3
15.	Małe Rudy		1	3	1	2	7
16.	Mąkoszyn						0
17.	Niedźwiady						0
18.	Pińsko						0
19.	Retkowo						0
20.	Rynarzewo	6		4			10
21.	Samoklęski Duże			1			1
22.	Samoklęski Małe						0
23.	Skórzewo			1		1	2
24.	Słonawy						0
25.	Słupy						0
26.	Smarzykowo						0
27.	Smolniki			4			4
28.	Stanisławka			8			8
29.	Stary Jaruzyn			1			1
30.	Szaradowo			1			1
31.	Szkocja			2			2
32.	Szubin	1	1	14	1	2	19
33.	Szubin Wieś		1		1		2
34.	Tur			1	1	1	3
35.	Wąsosz			1			1
36.	Wolwark			41		1	42
37.	Wymysłowo						0
38.	Wrzosy						0
39.	Zamość	3	1	1		2	7
40.	Zalesie						0
41.	Zazdrość						0
42.	Żędowo					1	1
43.	Żurczyn			2		1	3
	Razem	10	6	89	5	14	124

Z tabeli nr 1 jednoznacznie wynika, że następuje stały wzrost wydawanych decyzji co jest równoznaczne z rozdrabnianiem nieruchomości.

Tabela nr 2 przedstawia ilości wydanych decyzji zatwierdzających podział nieruchomości do dnia 31 października w poszczególnych miejscowościach naszej gminy w zależności od podstawy prawnej dokonanego podziału.

Obserwowany stały wzrost obrotu nieruchomościami powoduje zwiększenie ilości powstających nieruchomości, co przekłada się na ilość prowadzonych postępowań w zakresie podziałów. Nie bez znaczenia na ilość wydawanych decyzji przez burmistrza są inwestycje wymagające pozyskania gruntów. Przykładem takich postępowań jest inwestycja polegająca na regulacji rzek Gąsawski i Białej Strugi, gdzie w wielu przypadkach zaistniała konieczność wydzielenia części przyległych do rzek nieruchomości niezbędnych do przeprowadzenia planowanych prac. Takich decyzji tylko w bieżącym roku było do tej pory aż 41.

Z analizy tabeli nr 2 można stwierdzić, że największa liczba wydanych decyzji dotyczyła nieruchomości położonych w miejscowościach: Wolwark, Szubin, Stanisławka, Rynarzewo, Małe Rudy i Zamość.

Tak duża liczba wydanych decyzji w ilości 42 dla nieruchomości położonych w Wolwarku, związana jest ze wspomnianą wcześniej inwestycją regulacji rzeki Biała Struga, dla której wydano 41 takich decyzji. W przeważającej większości, bo aż 89 decyzji zostało wydanych dla nieruchomości, które w całości lub części zostały objęte decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mniejszą liczbę decyzji stanowią podziały powodujące wydzielenie działek budowlanych oraz wydawane w oparciu o plany miejscowe.

W pięciu przypadkach decyzje podziałowe dotyczyły zarówno terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydzielenia działki na powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic.

Przedstawiona informacja obrazuje jedno z wielu zadań burmistrza jako organu administracji publicznej wykonującego zadania zlecone ustawą.

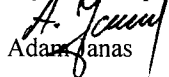
Na terenie naszej gminy widoczny wzrost ilości zatwierdzanych podziałów wynika z dużego zainteresowania potencjalnych inwestorów gruntami pod zabudowę mieszkaniową, głównie widoczne jest to w miejscowościach: Wolwark, Szubin, Stanisławka, Rynarzewo, Małe Rudy i Zamość.

Aktualnie rząd przygotowuje zmianę ustawy o gospodarce nieruchomościami, która przewiduje rezygnację z zatwierdzania decyzją administracyjną podziałów nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy trudno przewidzieć kiedy te zmiany wejdą w życie i czy będą wprowadzały jakiegokolwiek ograniczenia w zakresie podziału nieruchomości.

Informację przygotowali:

Młodszy Referent
Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Gospodarki Przestrzennej


Adam Janas

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej


Zbigniew Behnke

WZ BURMISTRZA


Mariusz Piotrkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Szubin, dnia 17.11.2008 r.