

Prawne i praktyczne aspekty postępowania przy podziałach nieruchomości. Wydzielanie dróg, służebność gruntowa przy podziałach, czynności geodety

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

KPA w postępowaniach podziałowych - nietypowe sytuacje

Podczas videoszkolenia zostanie omówione postępowanie podziałowe na wielu przykładach z urzędów m.in.: wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych przy podziale nieruchomości, dostępność do drogi publicznej, jak postępować w przypadku dróg gruntowych. Powiemy także o podziałach w przypadku braku planu miejscowego oraz niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych oraz o rozdzielaniu budynków.

W programie m.in.:

- Jak postępować w przypadku dróg gruntowych - czy można dzielić z urzędu?
- Wydzielanie dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości, przy ustalonym planie zagospodarowania miejscowego
- Rozdzielenie budynków - ściana czy nie? Postępowanie
- Czy na drogach, które nie mają statusu drogi publicznej, należy ustanawiać służebność drogową w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, powstałej w wyniku podziału?
- Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby gmina mogła wydać decyzję o jej podziale?
- Czy można podzielić działkę, która częściowo jest działką budowlaną i częściowo przeznaczoną na cele rolne?
- Jak postępować w podziałach rolnych, w przypadku niezgodności pomiędzy KW a ewidencją gruntów?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości na wnioszek.
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości z urzędu.
- Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z decyzją o warunkach zabudowy.
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z mpzp.
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1.
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 7.

- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ust. 2a.

a także 70 stronicowy konspekt dotyczący postępowania podziałowego!

Szczegółowy program szkolenia:

- Czy osoba fizyczna posiadająca gospodarstwo rolne może dokonać podziału działki ok. 0,10 ha sklasyfikowanej jako Ls w ramach regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami (art. 93 ust. 2a uogn)? Jeżeli tak, to czy lasy mają zawsze pierwszeństwo nabycia ?
- Czy gmina posiadająca w zasobie nieruchomości rolne ≥ 1 ha może przeznaczyć do zbycia te grunty w trybie przetargi nieograniczonego, czy w trybie przetargu pisemnego? W przypadku przetargu pisemnego nieograniczonego w dodatkowych warunkach przetargu należy podać, że nabywcą może być tylko rolnik prowadzący osobiście gospodarstwo rolne nieprzekraczające powierzchni powyżej 300 ha? Czy lepiej określić, że nabywcą może być osoba spełniająca warunki z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego?
- Czy umowa dzierżawy powyżej 5 lat gruntu rolnego stanowiące własność gminy np. na czas nieoznaczony wymaga formy aktu notarialnego?
- Czy prawo odkupu (sprzedaż) przez Agencję przysługuje tylko wyłącznie powyżej 1 ha w przypadku zbywania nieruchomości rolnych przez gminę ? Czy dotyczy to również umowy zamiany OF z gminą?

I. Podziały nieruchomości - opiniowanie i cel podziałów nieruchomości:

- Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o wydanie postanowienia w sprawie podziału nieruchomości?
- Opiniowanie projektu podziału w zależności od ustalonego planu zagospodarowania miejscowego
- Kwestie i zakres odpowiedzialności gminy jako organu opiniującego zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego
- W jakich przypadkach przy podziale nieruchomości wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii wyrażonej w formie postanowienia?
- Wynikająca z mpzp konieczność uzyskania pozytywnej opinii innego organu - jak postępować w przypadku negatywnych opinii?
- Badanie celu podziału nieruchomości oraz zamierzony sposób wykorzystania nowo powstałych nieruchomości
- Możliwość zagospodarowania wydzielonych działek gruntu, na co zwracać szczególną uwagę?
- Rola przebiegu mediów przy podziale nieruchomości
- Jakie odległości obowiązują między budynkami przy podziałach nieruchomości?
- Podział nieruchomości na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Czy decyzja o zabudowie jest już wystarczająca aby wszcząć postępowanie podziałowe?

II. Podziały nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego - art. 94:

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

III. Podziały nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego - art. 95 ugn:

- Procedura podziałowa nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych (art. 95 ugn).

- Interpretacja podziałów w trybie art. 95
- Interpretacja art. 95 pkt. 7 i pkt 1 czy w związku z pkt 4 można stosować zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej?
- Podział niezależnie od ustaleń planu miejscowego – co to znaczy? Co można zaliczyć do tego?
- Omówienie art. 95 pkt. 4 dotyczącego roszczeń
- Podziały nieruchomości zabudowanych w trybie art. 95 – odległości, granice od budynków – czy może być po ścianie? Różne podejścia geodetów
- Jaka powinna być powierzchnia działki w przypadku wydzielenia działki zabudowanej kiedy są 2 budynki?
- Podział na terenach zamkniętych – PKP – czyja to kompetencja?
- Co zrobić w przypadku wymogu, że musi być odpowiednia ilość budynków przy podziałach a często jest tak, że nie ma tej ilości jak w przepisach jest wymagane

IV. Podział nieruchomości rolnych, leśnych, zabudowanych i mieszanych:

- Podział na powiększenie nieruchomości sąsiednich
- Podział w celu "poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej"
- Czy można podzielić działkę, która częściowo jest działką budowlaną i częściowo przeznaczoną na cele rolne?
- Czy konieczne jest sporządzanie protokołów z przyjęcia przebiegu granic w przypadku podziałów rolnych?
- Wytyczne przy podziałach działek rolnych, jeżeli wydzielenie następuje na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
- Jak postępować w podziałach rolnych, w przypadku niezgodności pomiędzy KW a ewidencją gruntów?
- Jakie dokumenty powinny wchodzić w skład operatu technicznego przy podziałach rolnych?
- Jak prawidłowo postępować przy podziale nieruchomości zabudowanej w kontekście różnego orzecznictwa?
- Jakie działania podjąć w przypadku podziału działki z budynkiem mieszkalnym lub lokalem użytkowym?
- Podział nieruchomości zabudowanej
- Podziały nieruchomości zabudowanych, w których projektowana granica przebiega przez istniejący budynek
- Postępowanie przy podziale budynków i nieruchomości zabytkowych
- Rozdzielenie budynków - ściana czy nie? Postępowanie
- Czy podział może iść po granicy budynku?
- Co powinno być poruszane w kwestiach podziału budynku – dostęp do drogi publicznej czy służebność? (w postępowaniu opiniującym)
- Omówienie wydzielania budynków mieszkalnych na działce

V. Wydzielanie dróg w związku z podziałami:

- Dostępność do drogi publicznej
- Wydzielanie dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości, przy ustalonym planie zagospodarowania miejscowego
- Drogi wewnętrzne – ustanawianie służebności, dostęp do drogi publicznej w aspekcie dróg wewnętrznych
- Podziały warunkowe – dostępność do drogi publicznej, pod warunkiem ustalenia służebności

- Czy można narzucić wnioskodawcy wydzielenie działki na poszerzenie drogi publicznej?
- Procedura wydzielania dróg wewnętrznych niebędących niezbędnymi drogami. Czy działka musi być oznaczona dr? Jeśli tak to w jakich sytuacjach?
- Podział nieruchomości w przypadku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, po nieruchomości sąsiedniej, niestanowiącej własności/współwłasności wnioskodawcy (warunek o którym mowa w art. 99 ugn)
- Ile musi wynosić minimalna szerokość istniejących dróg publicznych przy podziale nieruchomości?
- Wydzielanie dróg przy podziałach, przejęcie ich przez gminę – kwestia odszkodowań dla właścicieli
- Wydzielanie dróg publicznych i wewnętrznych przy podziale nieruchomości
- Szerokości drogi dojazdowej przy wydzielaniu pasa drogowego
- Kategorie dróg publicznych art. 98 – czy ciągi pieszo jezdne stanowią drogę publiczną? Czy przejmowane będą przez jednostki w tym trybie?
- Podziały kiedy działka nie ma dostępu do drogi bezpośredniej – w przypadku zbycia
- Jak postępować w przypadku dróg gruntowych – czy można dzielić z urzędu?

VI. Postępowanie na wniosek lub z urzędu:

- Postępowanie administracyjne o podział nieruchomości na wniosek i z urzędu
- Podział nieruchomości stanowiącej współwłasność
- Podział nieruchomości, której współwłaścicielem lub właścicielem jest osoba niepełnoletnia
- Jak są przesłanki do wszczęcia postępowania z urzędu?
- Podziały z urzędu, na wniosek właściciela lub przy braku właściciela
- Podział nieruchomości stanowiącej własność wójta/burmistrza/prezydenta miasta lub pracownika urzędu
- Zmiana podmiotu – przeniesienie własności nieruchomości na nowego właściciela, co można zrobić w takiej sytuacji?
- Czy do wniosku o podział powinny być załączone oryginały czy kserokopie dokumentów?
- Omówienie procedury podziałowej zgodnej z KPA
- Procedura KPA przy wniosku o wycofanie lub zmianę
- Podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa
- Podział nieruchomości do realizacji celu publicznego
- Podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym
- W jakim terminie i jak zmobilizować wnioskodawcę do przedłożenia dokumentów o podziałach w świetle przepisów KPA?
- Czy podział traktować: 2 miesiące czy 1 w związku z KPA – czyli 1 miesiąc na postanowienie i 1 miesiąc na decyzję lub wszystko razem w ciągu miesiąca?
- Jakie dokumenty należy złożyć do wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości?
- Czy po uzyskaniu postanowienia opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości, wnioskodawca powinien składać kolejny wniosek o zatwierdzenie projektu podziału, czy jedynie dostarczyć pozostałe dokumenty niezbędne do wydania decyzji?
- Podziały - procedura przeprowadzania, w szczególności rozliczanie z wykonawcami
- Jak postępować, gdy we wniosku o podział nie jest sprecyzowany jego konkretny cel?
- Podziały w przypadkach z nieuregulowanym stanem działki

VII. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, KPA w podziałach:

- Ustalenia podstaw prawnych w postanowieniach i decyzjach
- Czy pozytywna opinia w przedmiocie zgodności podziału nieruchomości z mpzp obliguje do wydania

decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości?

- Jakie warunki musi spełniać nieruchomość, żeby gmina mogła wydać decyzję o jej podziale?
- Strony postępowania podziałowego w przypadku nieruchomości oddanej w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste.
- Jakie podmioty otrzymują ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości i czy powinny być one wykazywane w decyzji?
- Kto powinien dostarczyć ostateczne decyzje podziałowe, celem naniesienia zmian w katastrze nieruchomości i księdze wieczystej: geodeta, organ zatwierdzający podział czy wnioskodawca?
- Rodzaje stosowanych decyzji przy podziałach nieruchomości
- Decyzje warunkowe - czy jeśli jest decyzja warunkowa i następuje przeniesienie praw do 6 miesięcy
- Jak postępować w sytuacji, gdy upłynął okres 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna a nie nastąpiło przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2a). Zmiany po podziale zostały naniesione w katastrze nieruchomości i wydziale ksiąg wieczystych a warunek w decyzji nie został dotrzymany
- Obwarowania w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości w przypadku wydzielania terenów przewidzianych pod zaplanowane w mpzp drogi wewnętrzne, niezaliczone do kategorii dróg publicznych
- Decyzje ostateczne - zmiana i uchylenie, na jakiej podstawie można zmienić lub uchylić decyzję
- Podział nieruchomości bez decyzji podziałowej

VIII. Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym:

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

IX. Ustanawianie służebności gruntowych przy podziałach:

- Czy na drogach, które nie mają statusu drogi publicznej, należy ustanawiać służebność drogową w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, powstałej w wyniku podziału?
- Jak postąpić w przypadku drogi, która nie ma statusu drogi publicznej np. gruntowej, czy na niej trzeba ustanawiać służebności związane z dostępem do drogi publicznej?
- Czy zakres służebności drogowej powinien być naniesiony na projekcie podziału przez geodetę czy przez organ zatwierdzający podział?
- Służebności drogowe przy podziale
- Ustalanie służebności drogowych w drodze wewnętrznej

X. Orzecznictwo dotyczące podziałów nieruchomości

Prowadzący:

Katarzyna Pawlak - praktyk, inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Miasta

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

Terminy i szkolenia

Data: 29 listopada 2021 09:00-14:00

Miejsce: Wideoszkolenie

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