

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

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

### **Uwaga! Każdy z uczestników otrzyma gotowe wzory pism oraz prezentację**

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. Wideoszkolenie poprowadzi praktyk, od ponad 11 lat pracuje na stanowisku Inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni.

### W programie m.in.:

- Rodzaje podziałów nieruchomości uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami
- Podział nieruchomości niezależny od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Podział nieruchomości rolnych i leśnych
- Zapewnienie dostępu do drogi publicznej jako warunek dopuszczalności podziału nieruchomości
- Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości
- Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, KPA w podziałach
- 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 art. 94 ust. 2
- Postanowienie o podjęciu zawieszzonego postępowania
- Zawiadomienie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji
- Decyzja odmowna niezgodność z mpzp.
- Decyzje odmowne na podstawie art. 95 pkt 1 i 7
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości (93 ust. 1)
- Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości - wydzielanie 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:

## **I. Rodzaje podziałów nieruchomości uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami:**

- Podstawowe kryterium podziału nieruchomości.
  - Przesłanki dopuszczalności dokonywania podziału:
    - zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nieruchomość jest objęta takim planem (art. 93 ust. 1),
    - niesprzeczność podziału z przepisami odrębnymi, jeżeli nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym (art. 94 ust. pkt 1),
    - zgodność podziału z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy (art. 94 ust. 1 pkt 2).
- Co przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy była wydana na inną osobę niż właściciel?
- Postanowienie opiniujące podział nieruchomości.
  - Różnice w powierzchniach wydzielanych działek gruntu między wstępnym projektem podziału nieruchomości, a mapą z projektem podziału.
  - Zawieszenie postępowania podziałowego ze względu na opracowywany plan miejscowy.

## **II. Podział nieruchomości niezależny od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy (art. 95).
- Cele podziału nieruchomości, których realizacja jest możliwa niezależnie od ustaleń mpzp – ogólne omówienie.
- Szczegółowe omówienie podziału nieruchomości w celu wydzielenia budynków przy zniesieniu współwłasności nieruchomości (art. 95 pkt 1).
- Realizacja roszczeń do części nieruchomości (art. 95 pkt. 4).
- Szczegółowe omówienie podziału nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku (art. 95 pkt 7).
  - odległości budynku od granicy,
  - jak przesądzić kiedy mamy do czynienia z budynkiem, a kiedy z częścią budynku,
  - kto może sporządzić rzuty kondygnacji budynku.
- Podział nieruchomości w celu wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych np. PKP (art. 95 pkt 8).

## **III. Podział nieruchomości rolnych i leśnych:**

- Zakres stosowania przepisów podziałowych do nieruchomości rolnych i leśnych.
- Objęcie decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości rolnej i leśnej.
- Warunki dopuszczalności wydzielenia działek rolnych i leśnych o powierzchni poniżej 0,3000 ha:
  - wydzielenie działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości sąsiedniej,
  - wydzielenie działki gruntu dla regulacji granic między nieruchomościami,
  - wydzielenie działek rolnych i leśnych w okolicznościach wskazanych w art. 95
  - wydzielenie z nieruchomości rolnych i leśnych dróg wewnętrznych.
- Uchylenie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości w związku z uchybieniem terminu 6 miesięcy na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2a).

## **IV. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej jako warunek dopuszczalności podziału nieruchomości:**

- Bezpośrednia lub pośrednia dostępność projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi

publicznej.

- Drogi wewnętrzne wydzielane w ramach podziału nieruchomości.
- Ciąg pieszo-jezdny a zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
- Kiedy nie stosujemy warunku zapewnienia dostępu wydzielanym działkom gruntu do drogi publicznej.
- Służebności drogowe, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.
- Czy służebność powinna być zaznaczona na mapie?
- Wydzielenie pod drogi publiczne działek gruntu z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela.
- Kategoria drogi z czego wynika?
- Odszkodowanie za działki gruntu, których własność została nabyta z mocy prawa w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela.

#### **V. Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości:**

- Opłaty za podział nieruchomości.
- Wszczęcie postępowania podziałowego na wniosek strony.
- Określenie kto może być stroną postępowania podziałowego.
- Pełnomocnictwo do podziału nieruchomości.
- Wniosek o podział nieruchomości oraz dokumenty do wniosku o podziału nieruchomości:
  - Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości.
  - Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
  - Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.
  - Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości.
  - Wstępny projekt podziału nieruchomości. Wymóg sporządzenia na kopii mapy z PODGiK.
  - Dokumentacja geodezyjna sporządzona przy podziale nieruchomości.
- Wymóg sporządzenia wstępnego projektu podziału nieruchomości na kopii mapy z PODGiK. Co zrobić w przypadku nieaktualnej mapy.
  - Czy dokumentacja geodezyjna musi być uwierzytelniona przez PODGiK?
  - Braki formalne we wniosku o podział nieruchomości m. in. brak wskazania celu podziału.
  - 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 wypis z rejestru gruntów może być dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do nieruchomości?
  - Czy strona musi zaktualizować dział II KW przed przystąpieniem do podziału nieruchomości?
  - Opinia o podziale nieruchomości w formie postanowienia jako etap postępowania podziałowego.
  - Czy postępowanie w sprawie podziału nieruchomości może kończyć się postanowieniem opiniującym?
  - Instrukcja kancelaryjna w postępowaniu podziałowym (6831 i 6724).
- Podział budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej.
- Podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.
- Podział nieruchomości stanowiącej współwłasność.
- Podział nieruchomości, której współwłaścicielem lub właścicielem jest osoba małoletnia.
- Podział nieruchomości stanowiącej własność wójta/burmistrza/prezydenta miasta lub pracownika urzędu.
- Zmiana strony postępowania w toczącym się postępowaniu podziałowym – przeniesienie prawa własności nieruchomości.
  - Procedura KPA przy wniosku o wycofanie lub zmianę.
- Wszczęcie postępowania podziałowego z urzędu:
  - nieruchomość stanowiąca własność Gminy,
  - realizacja celu publicznego.

- Śmierć strony w toku postępowania podziałowego.
- Brak zgody właściciela na podział nieruchomości.
- Zastosowanie art. 10 KPA przy podziałach nieruchomości z urzędu.
- Czy gmina może zrezygnować z dokonania podziału nieruchomości w związku z realizacją celu publicznego?
- Wszczęcie postępowania podziałowego z urzędu nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

#### **VI. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, KPA w podziałach:**

- Ustalenie podstawy prawnej w postanowieniach i decyzjach.
- Rodzaje decyzji zatwierdzających podziałach nieruchomości.
- Czy pozytywna opinia w przedmiocie zgodności podziału nieruchomości z mpzp obliguje do wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości?
- Jakie podmioty otrzymują ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości i czy powinny być one wykazywane w decyzji?
- Kto powinien dostarczyć ostateczne decyzje podziałowe, celem wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej: geodeta, organ zatwierdzający podział czy wnioskodawca?
- Podstawa prawna zmiany lub uchylecia ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.
- Postępowanie odwoławcze.

#### **VII. Zakres obowiązków i czynności geodety w postępowaniu podziałowym:**

- Omówienie czynności geodety przy podziałach nieruchomości.

#### **VIII. Orzecznictwo dotyczące podziałów nieruchomości.**

## Prowadzący:

**Aleksandra Drozdowska:** praktyk, od ponad 11 lat pracuje na stanowisku Inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni. 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:** 15 lutego 2021 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 22 marca 2021 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*