Regulacje stanów prawnych dotyczących dróg

Jak uregulować stan prawny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne/wewnętrzne? Jak przejąć drogi na własność gminy zgodnie z art. 73 oraz jak dokończyć komunalizację takich dróg? Dochodzenie praw w przypadku spadkobierców

Warsztaty PCC Poland skierowane do wydziałów nieruchomości, drogownictwa, osób zajmujących się regulacjami stanów prawnych nieruchomości, komunalizacją dróg

Jak skutecznie uregulować stan prawny dróg, gdy właściciele nieruchomości nie żyją, spadkobiercy nie zostali ustaleni, brakuje dokumentów potwierdzających własność lub nabycie gruntu przez zasiedzenie nie jest możliwe?

Podczas szkolenia omówimy praktyczne sposoby regulowania stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne i wewnętrzne, ze szczególnym uwzględnieniem nabywania gruntów na podstawie art. 73, art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasiedzenia oraz komunalizacji. Uczestnicy dowiedzą się, jak wybrać właściwy tryb postępowania, gdy właściciele nieruchomości nie żyją, spadkobiercy nie zostali ustaleni, brakuje dokumentacji historycznej lub występują rozbieżności pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a księgami wieczystymi. Omówimy również zasady przejmowania dróg ogólnodostępnych, ustalania i wypłacania odszkodowań oraz możliwości uregulowania własności gruntów, gdy zasiedzenie nie jest możliwe. Szkolenie będzie oparte na rzeczywistych przypadkach z praktyki samorządowej, a uczestnicy otrzymają wzory pism przydatnych w prowadzonych postępowaniach.

W programie m.in.:

- **Wybór właściwego trybu regulacji stanu prawnego drogi** – kiedy zastosować art. 73, art. 98, zasiedzenie lub komunalizację? Jak usprawnić postępowania, które od wielu lat pozostają nierozstrzygnięte?
- **Przejmowanie dróg ogólnodostępnych przez gminę** – jakie nieruchomości można nabyć na podstawie ustawy z 13 lipca 2023 r., jakie warunki należy spełnić i jaką dokumentację zgromadzić?
- **Regulacja stanów prawnych dróg na podstawie art. 73** – jak udokumentować spełnienie ustawowych przesłanek, prawidłowo przygotować wniosek do wojewody i postępować w przypadku braku dokumentacji historycznej?
- **Nieustaleni spadkobiercy i zmarli właściciele nieruchomości** – jak uregulować stan prawny gruntów zajętych pod drogi, gdy właściciele nie żyją, spadkobiercy nie zostali ujawnieni lub nie można ustalić ich miejsca pobytu?
- **Zasiedzenie dróg wewnętrznych** – kiedy gmina może nabyć grunt przez zasiedzenie, jakie dokumenty należy przedłożyć sądowi i jakie rozwiązania zastosować, gdy zasiedzenie nie jest możliwe?
- **Odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi** – jak ustalać i wypłacać odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne, kiedy konieczne jest sporządzenie operatu szacunkowego i jak przeprowadzać uzgodnienia z właścicielami?
- **Rozbieżności w księgach wieczystych i ewidencji gruntów** – jak uregulować własność nieruchomości, które figurują w ewidencji jako własność gminy, mimo braku dokumentów potwierdzających jej prawo własności?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- wzór - uzgodnienie/porozumienie o zrzeczeniu się odszkodowania za nieruchomości zajęte/przeznaczone pod drogi;
- wzór protokołu uzgodnień - zrzeczenie się odszkodowania
- wzór wniosku - art. 73 o stwierdzenie nabycia drogi przez gminę;
- wzór wniosku o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu/spadku;
- wzór wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości;
- wzór wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w celu przerwania biegu zasiedzenia;
- wzór wniosku o wywłaszczenie
- wzór wniosku do wojewody
- wzór uchwały nieodpłatnego przekazania mienia skarbu państwa
- wzór protokołu uzgodnień przekazania mienia skarbu państwa

Szczegółowy program szkolenia:

Ustawa o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych:

- Jakie drogi podlegają pod ustawę?
- Kto może wystąpić z wnioskiem w trybie ustawy?
- Jaki organ wydaje decyzję?
- Czy stosuje się kpa i ustawę o gospodarce nieruchomościami?
- Czy należy wypłacić odszkodowanie?
- Jakie dokumenty są potrzebne?
- Ile lat gmina musi władać drogą, żeby skorzystać z nowych przepisów?
- Czy gmina musi przejąć drogi w trybie nowej ustawy?
- W jakiej formie prowadzi się uzgodnienia dotyczące odszkodowania?

Pytania uczestników, na które udzieliliśmy odpowiedzi podczas ostatniego szkolenia:

- Co rozumieć pod sformułowaniem „droga utwardzona”
- Jeżeli w ewidencji jest już wydzielona działka wchodząca w skład drogi gminnej, to czy do regulacji w trybie art. 73 należy ponownie wykonać dokumentację geodezyjną?
- Czy podział z art. 98 musi zgadzać się z MPZP? Co, jeżeli nie ma MPZP a właściciel wnosi o podział w związku z wybudowaniem drogi na jego własności?
- Jaką dokumenty wymaga wojewoda w trybie art. 73?
- Czy dzierżawa może być za symboliczny jeden grosz?
- Czy kiedyś w ustawie o drogach publicznych było, że poszerzenia automatycznie są zaliczane do drogi publicznej?
- Co, jeżeli podział był na podstawie art. 98 i wydzielany grunt przylega do drogi powiatowej? Czy z mocy prawa właścicielem wydzielanego gruntu staje się powiat?
- Czy można włączyć część drogi do drogi publicznej przez uchwałę o ustaleniu przebiegu drogi publicznej?
- Czy zawarcie umowy dzierżawy w każdym czasie przerywa bieg zasiedzenia?

- Czy jest możliwość zasiedzenia drogi w kompleksie leśnym, którą gmina się opiekuje (odśnieża) na terenie Lasów Państwowych?
- Został złożony wniosek z art. 73 w 2010 r. Działka została przeznaczona pod pas drogowy w latach 80-tych. Część działki stanowi zieleń przydrożną. Czy można ją uregulować na podstawie art. 73? Czy powinniśmy zrobić podział i regulować tylko część działki zajętej pod drogę?

1. Stan prawny nieruchomości, stan prawny drogi, droga publiczna a droga wewnętrzna, kategorie dróg i zmiany w wyniku transformacji ustrojowej!

- Jak poprawnie uregulować stany prawne nieruchomości stanowiących drogi publiczne oraz wewnętrzne? Wyjaśnienie możliwości w procesie zasiedzenia
- Jak przejąć drogi na własność gminy zgodnie z art. 73? Dochodzenie praw w przypadku spadkobierców
- Skutki decyzji o podziale nieruchomości, w wyniku której zostaje wydzielona działka przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
- Wypłata odszkodowań właścicielom nieruchomości zajętych pod drogi. Problemy z długotrwałym procesem ustalania wysokości odszkodowań i ich wypłaty
- Zasiedzenie dróg niepublicznych – jakie możliwości ma gmina w tym zakresie?
- Regulacje stanów prawnych pod drogi: w przypadku spadków gmina chce nabyć grunt pod drogi i nie ma ujawnionych spadkobierców. Sprawy dotyczące spadkobierców, co wtedy zrobić, jak najskuteczniej i najszybciej coś takiego rozwiązać?
- Co zrobić z nieruchomościami zajętymi pod drogi, które nie są drogami sklasyfikowanymi jako publiczne, czyli wewnętrzne, dojazdowe itp.?

2. Art. 73 przepisów wprowadzających jako podstawa prawna procedury regulacyjnej, art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – skutki wydzielenia gruntu pod drogę publiczną, problem zasiedzenia gruntu zajętego pod drogę, inwentaryzacja gruntów zajętych pod drogi, wywłaszczenia pod drogi i zwrot wywłaszczonych nieruchomości

- Dochodzenie praw z art. 73 dróg gminnych w przypadku spadkobierców; niejednokrotnie jest tak, że strony zaginęły, wyjechały, czasem nawet za ocean. Jak ustalić/dochodzić, kto jest spadkobiercą?
- PRZYKŁAD: rolnik twierdzi, że skoro użytkuje grunt, to należy mu się on przez zasiedzenie. Jak to uregulować? Uregulowanie dzierżaw – wskazówki i informacje
- Regulacja działek pod drogi, drogi wewnętrzne z wyjątkiem zasiedzenia – jak można to uregulować inaczej, niż przez zasiedzenie? Sąd podjął decyzję, że nie można ich regulować przez zasiedzenie. Z trybu administracyjnego również nie można, więc jak zrobić to w inny sposób?
- Regulacja stanów prawnych pod drogi - jak usprawnić proces regulacji? Gminy wysyłają sprawę do wojewody i ta ciągnie się latami; część działek jest po drogi, część na gruncie prywatnym - jak najszybciej uregulować stany pod drogi?
- W protokole połowa dróg widnieje jako drogi gminne, w połowie przypisane do starostwa. Jednak są księgi na powiat, natomiast w ewidencji wpisana jest gmina. Jak to uregulować? Protokół sporządzony był 5 lat temu
- Regulacja nieruchomości pod drogami
- Drogi wewnętrzne - zasiedzenie przez JST. Istnieją odmienne zdania czy gmina może zasiedzieć

drogę, czy nie? Jak podchodzą do tego sądy? Gmina nie jest właścicielem, ale są osoby, które są właścicielami i nie żyją – jak przyspieszyć procesy w tym przypadku? Jak nakłonić do postępowań spadkowych?
- Drogi publiczne – decyzje wojewody itp.
- Drogi z art. 73 – niedoprecyzowane przepisy; załączniki do wniosku; teoretycznie jest rozpiska, jakie załączniki są potrzebne, ale niewystarczająca, np. sporządzanie map przez geodetów - z operatem czy bez? Wydawać decyzję, czy nie? Czy tylko wojewoda powinien ją wydać? Szczegółowe omówienie, co powinno być w załącznikach. Brak przepisów, w jaki sposób można sobie z tym poradzić. Regulować to procesem sądowym czy administracyjnie? Co mogłaby zrobić gmina, żeby to uregulować?
- Darowizny pod drogi dla gminy
- Przejęcie dróg, sprawy zaszłe
- Odszkodowania za przejęte grunty
- Użytkowanie gruntów prywatnych - mieszkańcy użytkują grunt jako drogę - gmina ma problem: wykupić czy nie wykupić?
- Zasiedzenie dróg niepublicznych – jakie możliwości ma gmina w tym zakresie?
- Jak powinna wyglądać cała procedura zasiedzenia?
- Zasiedzenie na Skarb Państwa od A do Z – jaki ma przebieg?
- Zasiedzenie na wniosek do sądu, jakie dokumenty są potrzebne?
- Zasiedzenie – przypadki, kiedy gmina składa wniosek do sądu oraz kiedy wniosek składa petent. Analiza różnych przypadków
- Regulacje stanów prawnych pod drogi przy wywłaszczeniach, które były prowadzone w latach 70. i brak decyzji. Jak uregulować księgi wieczyste, jak przeprowadzić zasiedzenia w przypadku gruntów, które mają na terenie innej gminy?
- Co zrobić w przypadku, kiedy część zabudowań jest na gruncie gminnym, a kiedyś, w przeszłości było budowane na granicy?
- Nieruchomości zajęte pod drogi – jak rozwiązywać sporne sytuacje związane z decyzjami wydanymi przez wojewodę?
- Jak uregulować stan prawny nieruchomości lub prawo własności, nieujawnione w księgach wieczystych?
- Wypłata odszkodowań właścicielom nieruchomości zajętych pod drogi. Problemy z długotrwałym procesem ustalania wysokości odszkodowań i ich wypłaty
- Jakie skuteczne działania należy podjąć w celu uregulowania stanu prawnego i ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności gminy w stosunku do pozostałych działek zajętych pod drogi gminne?
- Jak uregulować stan prawny nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które uzyskały status dróg publicznych po 1999 r., w stosunku do których nie można ustalić poprzednich właścicieli?
- Przeprowadzenie i rozliczenie inwentaryzacji gruntów zajętych pod drogi gminne, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i uregulowaniami wewnętrznymi
- Jak poprawnie przeprowadzić inwentaryzację gruntów zajętych pod drogi gminne? Zastosowanie przy przeprowadzaniu inwentaryzacji gruntów pod drogami właściwej metody

3. Poszerzanie dróg – możliwe procedury, korzystanie z dróg wewnętrznych i zarządzanie gruntami zajętymi pod drogi wewnętrzne

- Poszerzanie dróg

- Jak postępować w przypadku bezumownego użytkowania terenów, kiedy rolnicy zajmują drogi pod uprawy?
- Przykłady prawidłowego rozwiązania spraw zasiedzeniowych. Zasiedzenie udziału w nieruchomości
- Analiza wybranych przepisów ustawy o drogach publicznych – zadania zarządców (zarządów) dróg w zakresie rozbudowy, poszerzania dróg

4. Kazusy dotyczące regulacji stanów prawnych dróg

- Jeśli droga w planie oznaczona jest KDW, niewydzielona geodezyjnie, własności prywatne, to czy droga ta może być traktowana jako ogólnodostępna? Czy może być wydane pozwolenie na budowę, jeżeli właściciel gruntu, który leży przy takiej niewydzielonej drodze, nie włada żadnym tytułem prawnym do innych działek stanowiących drogę? Właściciel powołuje się na aspekt ogólnodostępności drogi, która fizycznie nie jest zagrodzona, ale wiemy że korzystają z niej głównie właściciele domów, leżących przy tej drodze oznaczonej KDW
- Czy poprawne jest wskazanie dojazdu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną?
- Czy prawidłowy jest zapis w ewidencji gruntów określający charakter władania jako ,,wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych'' dla jednostki organizacyjnej powiatu - Powiatowego Zarządu Dróg? Czy do każdej uregulowanej działki powinien być ustalony trwały zarząd?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę, której władającym wg ewidencji gruntów jest Skarb Państwa?
- Na podstawie postanowienia o nabycie spadku po rodzicach, w ewidencji gruntów i budynków jest wskazana córka, natomiast w księdze wieczystej są nadal wskazani jej rodzice. Czy taka nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny z uwagi na niezgodność księgi wieczystej i ewidencji? Czy można wziąć pod uwagę dokument sądu o nabyciu spadku i wówczas potraktować córkę jako właściciela, pomimo wskazanych rodziców w dziale II księgi wieczystej?
- Większość dróg na terenie gminy wpisana jest w EGIB jako własność urzędu gminy, ale nie mamy żadnych dokumentów stwierdzających własność gminy. Jaką ścieżkę uregulowania stanu wybrać?
- Gmina ma problem z uregulowaniem stanu prawnego drogi, która w 2002 roku została zaliczona do dróg publicznych gminnych. Natomiast większość działek stanowiących w części wskazaną ulicę, jest własnością Skarbu Państwa, na której uwłaszczył się PKP S.A. (równolegle do drogi biegną tory kolejowe). Działki są rozległe i w części stanowią ulicę, w części tory kolejowe i tereny zielone. Decyzje uwłaszczeniowe wydane były głównie przez Wojewodę XXX w 2003 roku, więc po zaliczeniu drogi do dróg publicznych gminnych, a część z nich była wydana przed tym zaliczeniem (2001 i 2000 rok). Brak jest porozumienia z PKP S.A., aby wydzielić i przekazać nieodpłatnie na rzecz gminy działki stricte drogowe. Wręcz przeciwnie - obecnie chcemy przeprowadzić inwestycję na drodze, a PKP S. A. zgadza się na przeprowadzenie inwestycji jedynie pod warunkiem podpisania umowy, dotyczącej zapłaty jednorazowego wynagrodzenia, za pozostawienie nakładów obcych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego. Składaliśmy wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowych, ale Ministerstwo uznało, że gmina nie jest stroną postępowania zgodnie z k.p.a. W związku z tym Skarb Państwa - Starosta złożył wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowych. Miało to miejsce 2 lata temu, do tej pory zostały tylko wszczęte postępowania, nie wydano żadnej decyzji, ale telefonicznie wstępnie uznano, że decyzje te zostaną utrzymane w mocy. W jaki sposób można uregulować stan prawny takich nieruchomości stanowiących drogę publiczną gminną?
- W jaki sposób określić pas drogowy, jeżeli działka drogowa jest zdecydowanie szersza od drogi, a droga jest o nawierzchni tłuczniowej i pobocza są do granicy działki. Czy w przypadku naruszenia przez rolników takiego gruntu można już mówić o wykroczeniu według Kodeksu karnego o

naruszeniu drogi, czy jest to tylko wkroczenie na działkę gminną?

- Droga znajduje się na dwóch równoległych działkach, przy czym na drugiej znajduje się w całości. Na drugiej działce zajmuje 50 % jej szerokości. Czy jest narzędzie pozwalające na etapie budowy lub przebudowy drogi na ustalenie jednej działki drogowej?
- Czy wszystkie drogi nabyte na podstawie ZRID-u lub na podstawie przepisu art. 73 należy przekazać na rzecz Powiatowego Zarządu Dróg?
- Jest uchwała o zaliczeniu dróg do publicznych i druga uchwała w sprawie nadania numerów drogom publicznym na terenie miasta, w której opisane są ich przebiegi. Chcemy oddać jedną z dróg w trwały zarząd, ale MZUiM pisze, że działka jest w części działką publiczną. Uchwała z 2002 r. bez grafiki działek. Czy należy podzielić działkę i zmieniać przebieg drogi publicznej? Czy oddać w całości w trwały zarząd?
- Podział nastąpił w latach 80-tych bez wywłaszczenia. Właściciele nie doszli wówczas do porozumienia po podziale z miastem w zakresie wykupu, bo chcieli uzyskać więcej. W dacie podziału płoty były już odsunięte, więc w zasadzie podział sankcjonował sytuację, która była i trwa do teraz. Droga była i jest gruntowa, chcemy położyć płyty. Czy przepis art. 73 ma szansę powodzenia?
- Czy służebność przesyłu nie może być w pasie drogowym drogi publicznej? Jaka jest podstawa prawna?
- Trzy działki przy podziałach miały przejść na poszerzenie pasa drogi, z tego dwie są wpisane w księdze wieczystej oraz w EGIB jako własność gminy, a działka znajdująca się pośrodku figuruje na starego właściciela, który już nie żyje. Co w tej sytuacji?
- W jakiej ustawie jest uregulowana sprawa stanu spokojnego posiadania?
- Nie możemy skorzystać z drogi za pośrednictwem art.73 ponieważ 90% dróg nie jest publiczne; obok dróg, od osób prywatnych mamy kilkaset działek wydzielonych wzdłuż drogi; jakim trybem możemy skomunalizować działki przylegle, na których zazwyczaj jest rów?
- Czy sporządzenie przez geodetę opinii technicznej dotyczącej stanu nieruchomości na dzień 31 grudnia 1998 jest podstawą uregulowania z art. 73?
- Jeżeli jest działka z klasyfikacją dr, w całości pod drogę publiczną, ale w EGiB jest zapis właściciel UG, władający SP, ale bez dokumentów własności, to można wnioskować do wojewody z art. 73? Czy to raczej art. 5?
- Czy art. 5 ustęp 1 obecnie nie funkcjonuje ?
- Czy w uzgodnieniach można wpisać, że odszkodowaniem są koszty podziału i zawarcia aktu?
- Czy jest podstawa do odmowy zatwierdzenia podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 uogn (wymóg dostępu do drogi publicznej), jeżeli nieruchomość dzielona (np. oznaczona w EGiB jako dz. ewid. nr 1) posiada jedynie dostęp do nieruchomości (np. oznaczoną w EGiB jako dz. ewid. nr 2), na której urządzona jest droga wewnętrzna, stanowiąca własność gminy? Jak przedstawia się sytuacja w przypadku nieruchomości, przy której urządzona jest droga, posiadająca nieuregulowany stan prawny, tj. gmina jest posiadaczem samoistnym nieruchomości?
- Czy przy regulacji z art. 73 musi być księga wieczysta? Czy wystarczy uchwała o zaliczeniu do kategorii dróg publicznych?
- Oświadczenie geodety, że w ewidencji gruntów była jako druga przesłanka art. 73 ust. 1, czyli nieprzysługiwanie Skarbowi Państwa albo gminie prawa własności do nieruchomości, czyli nie może być księgi, bo przesłanka nie zostaje zachowana. Czy wystarczy, że burmistrz złoży oświadczenie, że utrzymywał tę drogę?
- Gmina chciałaby skomunalizować działkę będącą kiedyś mieniem wiejskim (gromady). Obecnie działka jest ogrodzona i zajęta przez osobę prywatną. Jest polecenie, aby skomunalizować tę działkę - jak to zrobić i jakim trybem? W księgach widnieje gromada, w ewidencji gruntów - osoba prywatna;

w ewidencji jest błędny wpis bez podstawy prawnej

Prowadzący:

Adam Kasprzyk – **główny specjalista w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Przemyślu**, pracownik samorządowy z 14-letnim doświadczeniem. W pracy zawodowej na co dzień zajmuje się problematyką nieruchomości samorządowych, w tym również gruntów zajętych pod drogi publiczne i wewnętrzne. Autor publikacji m.in. z zakresu gospodarki nieruchomościami. Doktor nauk prawnych, wykładowca i Dziekan Wydziału Administracji i Nauk Społecznych w Wyższej Szkole Humanistyczno-Przyrodniej w Sandomierzu. Absolwent Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II.

Terminy i szkolenia

Data: 07 grudnia 2026 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