

## PRAKTYCY PRAKTYKOM

**Jaki wpływ na podziały nieruchomości ma zmiana ustawy o lasach dająca Lasom Państwowym prawo pierwokupu prywatnych gruntów. Czy można wydzielić działkę, na której jest las, aby ominąć ten zapis?**

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

**Na szkoleniu dyskusja o tym jakie zmiany w podziałach wprowadza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i ustawy o lasach.**

**Uczestnicy otrzymają konspekt dotyczący postępowania podziałowego oraz gotowe wzory pism i decyzji!**

***Możliwość dyskusji i zadawania pytań od samego początku spotkania!***

**Poznań 12 października 2016 r., 10:00 – 15:00,  
Centrum Konferencyjne Adam's, ul. Jana Matejki 62**

Opinie uczestników:

- „szkolenie interesujące, dużo omawianych tematów, wyczerpujące informacje”, „możliwość dyskusji”, „wyczerpujące odpowiedzi na zadawane pytania”, „dużo przykładów praktycznych”, „fachowa wiedza oparta na przykładach”

**Zagadnienia, które zostaną omówione podczas szkolenia, m.in.:**

podziały w przypadku braku planu miejscowego, niezależnie od ustaleń planu, wydzielanie dróg, ustanawianie służebności przy podziałach, postępowanie na wniosek lub z urzędu, a także:

- ❖ 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.
- ❖ Procedura podziałowa nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego i przepisów ogólnych (art. 95 ugn).
- ❖ 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?
- ❖ Podział nieruchomości stanowiącej własność wójta/burmistrza/prezydenta miasta lub pracownika urzędu.
- ❖ KPA w podziałach. Nietypowe sytuacje.

**Wzory pism, które otrzymają uczestnicy podczas szkolenia:**

1. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości na wniosek.
2. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości z urzędu.

3. Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Postanowienie o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z decyzją o warunkach zabudowy.
5. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
6. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z mpzp.
7. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.
8. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1.
9. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości w trybie art. 95 pkt 7.
10. Decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ust. 2a.

**Szczegółowy program szkolenia:**

- ✓ Czy w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnym obowiązującym od 1 maja 2016 gmina (nie ma planu) może dokonać podziału (art. 93 ust. 2a uogn) działki o pow. około 0,02 ha sklasyfikowane jako R- na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, a następnie przeznaczyć do sprzedaży w trybie bezprzetargowym? Czy może ją nabyć osoba fizyczna niebędąca rolnikiem nie prowadzącym gospodarstwa rolnego?
- ✓ 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  $\geq 1$  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 zabudowanych.
- ✓ 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 wydzielenia 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 wydzielenia 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 wydzieleniu 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 bezpośrednio – 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.
- ✓ Jakie 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 wydzielenia 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.



## Formularz zgłoszeniowy – Podziały nieruchomości/s

Poznań 12 października 2016 r.,  
Centrum Konferencyjne Adam's, ul. Jana Matejki 62, godz. 10.00 - 15.00

1. Wideokonferencja – koszt udziału 300 zł netto.....
2. Udział osobisty – koszt udziału 479 zł netto.....

## PROMOCJA przy zgłoszeniu:

Do 28.09.2016 r.,	Od 29.09.2016 r. do 05.10.2016 r.,
<b>399 zł netto - oszczędzasz 80 zł</b>	429 zł netto - oszczędzasz 50 zł

Wydrukowane i wypełnione DRUKOWANYMI LITERAMI zgłoszenie prosimy przesać na

nr faksu: (22) 464 – 81 – 19  
lub adres email: kontakt@pccpoland.pl

## Dane do faktury:

Nazwa firmy			
Dokładny adres:			
NIP	Tel:	E-mail:	

## Dane uczestników:

1. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		
2. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		

## Uwagi:.....

Proszę uzupełnić: Oświadczam, że należność w wysokości \_\_\_\_\_ PLN netto. zostanie wpłacona do dnia **terminu seminarium** na rachunek Private Corporate Consulting Sp. z o.o. w Bank Millennium SA nr konta: 70 1160 2202 0000 0001 6145 5656, tytuł płatności: „**POZPOD**”, oraz **nazwisko/a uczestnika/ów**.

Proszę o wystawienie faktury VAT. W przypadku konieczności wystawienia faktury VAT proszę podpisać niniejsze oświadczenie: Upoważniam firmę Private Corporate Consulting Sp. z o.o. do wystawienia faktury VAT. Równocześnie oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami uczestnictwa oraz zobowiązujemy się do zapłaty całości kwoty.

Oświadczam, iż środki wydatkowane na ww. szkolenie pochodzą w co najmniej 70 % ze środków publicznych w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Niniejsze oświadczenie ma na celu możliwość zastosowania stawki zwolnionej VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt 29c ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. z późn. zmianami.

.....  
Kierownik Jednostki Organizacyjnej

Oświadczam, iż wyrażam zgodę na prowadzenie wobec gminy/jednostki..... przez Private Corporate Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Górnośląska 9/11 m. 61, 00-443 Warszawa (KRS: 0000350772) marketingu bezpośredniego - zgodnie z treścią art. 172 ustawy z 16 lipca 2004 r., Prawo telekomunikacyjne (Dz.U.2014.243 -j.t.).

.....  
Kierownik jednostki Organizacyjnej

## Warunki uczestnictwa:

- Opłata za seminarium obejmuje dokumentację, posiłki i napoje. Cena nie zawiera kosztów nolegu.
- W przypadku odwołania zgłoszenia w terminie krótszym niż 14 dni przed rozpoczęciem warsztatów wpłata na poczet uczestnictwa nie podlega zwrotowi. Nieodwołanie uczestnictwa i niewzięcie udziału w konferencji spowoduje obciążenie pełnymi kosztami uczestnictwa. Odwołanie zgłoszenia wymaga formy pisemnej i zostanie potwierdzone przez organizatora.
- W każdym momencie można wyznaczyć zastępstwo, prosimy wówczas o niezwłoczne powiadomienie organizatora.
- Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania seminarium i zmian w programie z przyczyn niezależnych od organizatora.
- Organizator zastrzega możliwość zmiany miejsca odbywania się seminarium. W przypadku odwołania seminarium zwracamy koszty uczestnictwa lub proponujemy udział w innej konferencji lub seminarium.
- Rezygnacja z udziału na 14 dni przed rozpoczęciem seminarium powoduje powstanie zobowiązania pokrycia pełnych kosztów udziału na podstawie faktury Organizatora