

## 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

#### **Omówimy narastające wątpliwości wokół ustawy dotyczącej regulacji stanów prawnych dróg**

W trakcie licznych kontroli NIK okazuje się, że duża część samorządów nie wypełniała prawidłowo obowiązków zarządcy na przejętych drogach także tych, które w zasadniczy sposób wpływają na właściwe utrzymanie dróg i zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Nie dokonywano bowiem wymaganego uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi gminne lub nie ujawniono w księgach wieczystych prawa własności. Nasz ekspert pokaże na przykładach, jak nie dopuścić do zaniedbania i uniknąć skarg

### W programie m.in.:

- Status drogi publicznej a wewnętrznej - jak ustanowić i zweryfikować stare drogi?
- Jak dokonać wydzielenia drogi publicznej wynikającej z planu miejscowego bez odszkodowania?
- Podział, wydzielenie działek pod inwestycję drogową
- Odszkodowanie z tytułu nabycia gruntów wydzielonych pod drogę
- Regulowanie stanu prawnego dróg - ZRID - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
- Art. 73 - dochodzenie praw
- Zasiedzenie - kiedy gmina składa wniosek do sądu oraz kiedy wniosek składa petent. Analiza różnych przypadków

### Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- wzór wniosków na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych;
- 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 wyłączenie
- 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 przejść drogi w trybie nowej ustawy?
- W jakiej formie prowadzi się uzgodnienia dotyczące odszkodowania?

---

### **Pytania uczestników, na które udzieliliśmy odpowiedzi podczas ostatniego szkolenia:!**

- Jeżeli droga kiedyś została ustalona jako droga publiczna, a jej właścicielem wg KW jest Skarb Państwa, a nie gmina (nieuregulowany stan prawny), to czy można podważyć ten stan?
- Jak uregulować poszerzenia drogi publicznej, jeżeli została skomunalizowana w lutym 1998 r. Po kilku latach w ewidencji gruntów ujawniono stary podział z 1992 r., który był w ośrodku dokumentacji bez zatwierdzenia. Poszerzenia stanowią pobocza, rowy odwadniające i pozostają na dzisiaj we własności osób fizycznych. Co w takiej sytuacji?-
- W jaki sposób skutecznie można wstrzymać bieg zasiedzenia?
- Czy przejęcie z mocy prawa stanowi pierwotne nabycie? Co z obciążeniami w KW?
- Co w przypadku, gdy do nieruchomości jest KW, ale widnieją inni właściciele niż w EGiB?
- Co, jeżeli spadkobierca twierdzi, że będzie przeprowadzane postępowanie spadkowe? Czy czekamy na zakończenie postępowania?
- Jaka jest definicja utwardzonej drogi?
- Czy za projekt podziału płaci wnioskodawca?
- Czyją kompetencją jest wyznaczenie granic działki w przypadku różnic pomiędzy powierzchnią geodezyjną a ewidencyjną?
- Czy organ samodzielnie powinien poszukiwać danych w przypadku braku danych w katastrze?
- Jest księga wieczysta, w której wpisane są osoby fizyczne z lat 50. Brak danych adresowych i numeru PESEL. EGiB ustalił jedynie jedną osobę, która nie żyje. Czy traktujemy tę nieruchomość jako o nieuregulowanym stanie prawnym?
- Droga wewnętrzna przebiegająca przez osiedle mieszkaniowe, częściowo przez działki gminne, a częściowo przez działki prywatne, których współwłaścicielem jest wspólnota. Czy chcąc uregulować kwestie własności gruntów pod drogą najlepiej zastosować przepis art. 73 ustawy o reformie z 1999r., czy inną formę, np. zasiedzenie?

---

### **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
- 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 właścicieli UG, władający SP, ale bez dokumentów własności, to można wnioskować do wojewody z art. 73? Czy to raczej art. 5?
- Czy wszystkie drogi nabyte na podstawie ZRID-u lub na podstawie przepisu art. 73 należy przekazać na rzecz Powiatowego Zarządu Dróg?
- 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?
- 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 płyty 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?
- 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 przyległe, na których zazwyczaj jest rów?
- Czy art. 5 ustęp 1 obecnie nie funkcjonuje ?
- 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.?
- Czy poprawne jest wskazanie dojazdu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną?
- PRZYKŁAD: 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
- Na podstawie postanowienia o nabyciu 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. (równoległe 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?
- 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 trwałą 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 trwałą zarząd?
- Czy służebność przesyłu nie może być w pasie drogowym drogi publicznej? Jaka jest podstawa prawna?
- Czy gmina musi ustalić spadkobiercę, jeżeli osoba widniejąca w KW nie żyje? Czy pozostaje to w kwestii organu prowadzącego postępowanie spadkowe?
- Czy właściciel, który posiada grunt rolny przylegający do wybudowanej drogi technicznej w ramach autostrady może poruszać się po tej drodze? Czy musi otrzymać zgodę na przejazd od zarządcy drogi - GDDKiA w celu dojazdu do nieruchomości? Czy droga techniczna jest ogólnodostępna?
- Czy osoba prywatna może zasiedzieć część pasa drogowego drogi gminnej (ogrodzenie posesji przyległej do drogi)?
- Czy działka gruntowa objęta zamkniętą księgą gruntową traktowana jest jako odrębna nieruchomość?
- Co z drogami zaliczonymi do dróg publicznych, pomimo braku uregulowania stanu prawnego gruntu pod drogą?
- Czy można zmienić kategorię drogi gminnej na drogę publiczną?
- Czy w przypadku wydzielenia części działki z działki gminnej, stanowiącej drogę publiczną, trzeba podejmować uchwały?
- Co w sytuacji, gdy nie ma KW, a w ewidencji jest zapis „posiadacz samoistny Skarb Państwa, zarządca gmina”? Droga została zaliczona do kategorii w 1988 r.
- Co w przypadku, gdy chcemy zasiedzieć działki pod drogę, których jest około 40, jeżeli w innych

księgach będą to 40 x 2000?

- Prawo własności ma ujawnić gmina. Mamy decyzję, ale w KW w dziale III jest ustanowiona służebność drogowa. Jak uniknąć jej wpisu - wniosek o założenie KW bez obciążeń czy później wykreślić?
- Czy zjazd z drogi gminnej na posesję jako obiekt budowlany podlega wycenie w ramach odszkodowania, jeżeli zjazd nie stanowi części drogi publicznej i obsługuje nieruchomość przyległą?
- W planie zagospodarowania przestrzennego figuruje zapis KDD. Czy przy podziale jest obowiązek wydzielenia pasa pod drogę z działki prywatnej?
- Działka - droga wewnętrzna zaorana przez rolnika, który zgadza się na wydanie gruntu i sporządzenie protokołu z jego przejęcia. Jak przejąć grunt bez obecności geodety i bez ustalenia granic? Kto powinien pokryć koszty geodety?
- Czy jest podstawa do odmowy zatwierdzenia podziału zgodnie z przepisem art. 93 u.g.n., jeżeli nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej?
- Czy koszty wydzielenia działki rolnej na poszerzenie pasa drogowego ponosi wnioskodawca? Czy gmina musi zwrócić środki za podziały?
- Droga znajduje się we władaniu, brak kategorii drogi gminnej. Czy na taką drogę można złożyć wniosek do starosty? Co wtedy z odszkodowaniem?
- Czy wniosek do starosty należy złożyć na pas główny drogi lub na pas główny wraz z poszerzeniami? Czy można tylko na poszerzenia drogi, które znajdują się na gruntach prywatnych?
- Co z drogami zaliczonymi do kategorii publicznych po roku 1998? Na kiedy droga nie powinna być zaliczona do dróg publicznych?
- Czy operat szacunkowy może sporządzić pracownik urzędu z uprawnieniami?

## **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, 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 zasze
- Odszkodowania za przejęte grunty
- Kto przeprowadza rozprawę administracyjną w sprawie o odszkodowanie za wywłaszczenie?
- Kiedy gmina ujawnia prawo własności w KW, czy przed wypłatą odszkodowania?
- Czy wypłata odszkodowania odbywa się na podstawie protokołu z rokowań, czy trzeba jeszcze podpisać dodatkowy dokument?
- Czy do odszkodowania doliczamy VAT?
- Jak najsprawniej uzyskać numer rachunków do wypłaty odszkodowań z tytułu decyzji ZRID? Jeśli osoba, której przysługuje odszkodowanie poda numer konta już po terminie wypłaty, to czy gmina musi wypłacić odszkodowanie z odsetkami?
- Czy w uzgodnieniach można wpisać, że odszkodowaniem są koszty podziału i zawarcia aktu?
- Czy koszty ewentualnego operatu szacunkowego przy przejęciu z przepisu art. 98, przy ewentualnych rokowaniach można potrącić z odszkodowania, czy zawsze płaci gmina?
- Czy decyzja podziałowa nie przenosi prawa własności tylko musi być akt notarialny?
- 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?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę?
- Czy można zasiedzieć drogę polną, dojazdową do gruntów rolnych, czy muszą być widoczne urządzenia na drodze lub utwardzenie?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę, której władającym wg ewidencji gruntów jest Skarb Państwa?
- 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?
- W jaki sposób przejąć drogę, która służy mieszkańcom gminy, ale przebiega po działce stanowiącej własność wspólnoty gruntowej?

### **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?
- 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?
- 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?
- Przykłady prawidłowego rozwiązania spraw zasiedzeniowych. Zasiedzenie udziału w nieruchomości
- Czy zawarcie umowy cywilnoprawnej, np. najmu czy dzierżawy lub użyczenia przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości?
- W jakiej ustawie jest uregulowana sprawa stanu spokojnego posiadania?
- Analiza wybranych przepisów ustawy o drogach publicznych – zadania zarządców (zarządów) dróg w zakresie rozbudowy, poszerzania dróg
- 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?

### **4. Pytania szczegółowe:**

- Co w przypadku braku księgi wieczystej?
- Czy można zasiedzieć nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym?
- Czy osoba prywatna nie może zasiedzieć drogi publicznej jako budowli?
- Jak możliwość zasiedzenia drogi ma się do przepisów Ustawy o drogach publicznych i możliwości pozostawiania obcych obiektów w pasie drogowym, jeżeli nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu?
- Czy odmowa złożenia wniosku wydawana jest w formie decyzji?
- Czy określenie w przepisie art. 7 ust. 3 o zaliczeniu do kategorii dróg gminnych oznacza drogę publiczną?
- Co z drogą prywatną, która ma 14 współwłaścicieli, z czego połowa nie żyje i nie ma założonej księgi wieczystej? Pozostałe osoby chcą przekazać drogę gminie. Czy istnieje jakieś rozwiązanie, aby przejąć drogę?
- Czy w uzasadnieniu decyzji podziałowej musimy napisać, że działka z mocy prawa staje się własnością gminy? Czy wystarczy określić przeznaczenie w MPZP?
- Czy brak podjęcia rozmów dot. ustalenia odszkodowania jest traktowane jako negatywny wynik

rokowań?

- PKP deklaruje przekazanie użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanych drogami. Czy mogą być to drogi gminne?
- Kto jest ważniejszy – samoistny posiadacz w ewidencji gruntów czy właściciel w KW?
- Co, jeżeli chcemy przedłużyć drogę publiczną o 300 m? Jest to odnoga głównego ciągu.
- Na czym polega ustalenie przebiegu drogi gminnej?
- Czy droga gruntowa nie może być drogą publiczną?
- Czy powinniśmy podjąć uchwałę, jeżeli gmina nie ma uchwał o przebiegu dróg publicznych po konkretnych działkach?
- Droga została zaliczona do kategorii drogi publicznej uchwałą z 1986 r. W uchwale z 1998 r. kilometr 300 m, ale działki nie były uregulowane, a znajdowały się we władaniu. W postępowaniu komunalizacyjnym w 2020 r. gmina nabyła na własność działkę o długości 600 m, która stanowi drogę. Na całej długości drogi jest asfalt. Czy odcinek 300 m stanowi drogę publiczną, a pozostałe 300 m to droga wewnętrzna? Czy całość musimy zaliczyć do kategorii dróg publicznych, jeżeli na dzień uchwały o zaliczeniu działka nie stanowiła własności gminy?
- Decyzją ZRID przejęto działkę pod drogę, decyzja jest prawomocna. Okazało się, że projektant wydzielił za dużą część działki. W jaki sposób zmniejszyć zakres przejętej działki? Jak unieważnić decyzję ZRID lub zmienić jej zakres?
- Czy można regulować stan drogi publicznej na podstawie przepisu art. 73, jeżeli właścicielem drogi jest parafia?
- Czy można przejąć drogę publiczną na podstawie przepisu art. 73, jeżeli właścicielem są Lasy Państwowe?
- Jak właściwie skompletować wniosek?
- Działka zajęta pod drogę jest przewidziana do uregulowania. W wykazie synchronizacyjnym wpisana jest własność dawnej gminy katastralnej i to samo znajduje się w KW. Czy wystąpić do wojewody o komunalizację?
- Wystąpił spór o pas drogowy, a konkretnie o jego szerokość. Nie wystarczyła mapa podziału, oświadczenie poprzedniego i obecnego wójta, ani zaświadczenie drogi publicznej. Sprawa została przekazana do ministra, który uchylił decyzję wojewody, ponieważ nie udowodniliśmy wg niego władztwa publicznoprawnego. Co w takiej sytuacji?
- Fragment drogi gminnej przebiega przez teren działki, która została oddana w użytkowanie wieczyste. Po 2019 r. przekształciła się we własność. W jaki sposób uregulować tę sytuację? Stan na dzień 31 grudnia 1998 r. - własność JST, a użytkownik wieczysty - osoba fizyczna.
- Czy dobro publiczne można uregulować, jeżeli KW uległa zniszczeniu?
- Jakich dokumentów może wymagać wojewoda przy zastosowaniu przepisu art. 7 dot. mienia gromadzkiego?
- Czy można zasiedzieć drogę wewnętrzną?
- Czy na posiadanie można zawrzeć umowę?
- Co w przypadku, gdy działka jest we władaniu gminy, ale nie ma KW, jest LWH na osoby zmarłe?
- Co w przypadku, gdy nie ma MPZP, a istniejąca droga jest drogą publiczną na działkach prywatnych?
- Na jakiej podstawie prawnej dokonać podziału działki i przejąć pod drogę wewnętrzną?
- Czy przy podziale z urzędu musi być akt notarialny?
- Czy koszty podziałów pod poszerzenie drogi publicznej musi pokryć gmina? Czy może pokryć właściciel? Czy właściciel może żądać od gminy pokrycia kosztów postępowania? Czy jest to kwestia porozumienia pomiędzy stronami?
- Czy w przypadku zrzeczenia się odszkodowania przez byłych właścicieli, to w umowie lub

porozumieniu należy wpisać wysokość odszkodowania? Czy należy wpisać, że wysokość odszkodowania wynosi 0 w związku z jego zrzeczeniem się? Czy wystarczy sformułowanie, że zrekli się odszkodowania?

- Czy gmina może wydać decyzję celu publicznego na budowę drogi wewnętrznej, a następnie zlecić podział?
- Czy w przypadku ustalenia wysokości odszkodowania za działki przejęte na podstawie decyzji ZRID i braku numeru konta, trzeba przelać pieniądze do depozytu sądowego?
- Czy decyzja ZRID może ulec wygaśnięciu w przypadku, gdy inwestycja drogowa nie zostanie zrealizowana, tak jak przy pozwoleniach na budowę?
- Czy postępowanie dot. nowej ustawy będzie zbliżone do przepisu art. 73 czy ZRID?
- Jeżeli nie ma KW, to czy odszkodowanie też będzie naliczane?
- Jeżeli nie ma KW, to czy trzeba robić synchronizację i badać LWH?
- Czy musimy wystąpić do sądu z pytaniem czy zostało przeprowadzone postępowanie spdkowe?
- Co uważamy za utwardzenie? Jaką nawierzchnię?
- Czy w przypadku działki stanowiącej własność gminy, która nie posiada dostępu do drogi publicznej można przeprowadzić przetarg nieograniczony? Czy tylko przetarg ograniczony do właścicieli nieruchomości przyległych?
- Jeżeli nie ma KW, a w EGiB jest wpisane posiadanie gminy, to czy trzeba wymagać dodatkowych dokumentów?

## Prowadzący:

**Adam Müller - doktor nauk prawnych, radca prawny.** Wieloletni praktyk Urzędu Miejskiego w Łabiszynie zajmujący się między innymi gospodarką nieruchomościami, w tym regulacją stanów prawnych. Interesuje się i bada wszelkie aspekty związane z prawem nieruchomości, zarówno w ramach prawa cywilnego i administracyjnego, ale także postępowania administracyjnego i kompensacyjnej funkcji prawa karnego. Poza wykształceniem prawniczym, uzyskał także licencjat z administracji o specjalności: zarządzanie i obrót nieruchomościami. Przeprowadził setki praktycznych godzin szkoleniowych dla pracowników administracji publicznej.

## Terminy i szkolenia

**Data:** 19 czerwca 2026 09:00-14:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 16 października 2026 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*