

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Wstęp	9
1. Rozgraniczanie nieruchomości	11
1.1. Informacje ogólne	11
1.2. Wszczęcie postępowania administracyjnego o rozgraniczenie nieruchomości	13
1.3. Postanowienie o wszczęciu postępowania oraz upoważnienie geodety do przeprowadzenia czynności rozgraniczeniowych	15
1.4. Czynności wstępne wykonywane przez geodetę	16
1.4.1. Zgłoszenie pracy geodezyjnej	17
1.4.2. Analiza materiałów	
otrzymanych z ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.....	17
1.4.2.1. Dokumenty będące podstawą ustalenia granic nieruchomości	18
1.4.2.2. Sprawdzenie kompletności i czytelności materiałów udostępnionych przez ośrodek dokumentacji.....	19
1.4.2.3. Wstępna analiza udostępnionych materiałów	20
1.4.2.4. Wywiad terenowy	21
1.4.2.5. Uzyskanie informacji od zainteresowanych stron.....	22
1.4.2.6. Założenie osnowy pomiarowej oraz pomiar znaków i śladów granicznych.....	22
1.4.2.7. Całościowa analiza zgromadzonych informacji i sporządzenie szkicu podstawowego z przebiegiem granic	23
1.4.3. Wezwanie stron	24
1.5. Rozprawa graniczna	26
1.5.1. Sprawdzenie obecności stron, ustalenie tożsamości stron oraz przyjęcie pełnomocnictw	27
1.5.2. Wywiad terenowy.....	27
1.5.3. Ustalenie granic.....	28
1.5.4. Stabilizacja granic i sporządzenie dokumentacji	30
1.6. Dokumentacja rozgraniczenia nieruchomości	31
1.7. Decyzja o rozgraniczeniu nieruchomości oraz postępowanie odwoławcze	35
1.8. Koszty postępowania o rozgraniczenie nieruchomości	37

2. Rozgraniczanie gruntów pod wodami.....	39
3. Ustalanie granic w trybie rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków	46
4. Wznowienie znaków granicznych i wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków	52
5. Podział nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami	55
5.1. Definicja podziału nieruchomości.....	55
5.2. Zakres obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami odnośnie do podziałów nieruchomości	56
5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości	57
5.3.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	58
5.3.2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzja o warunkach zabudowy.....	60
5.3.3. Ewidencja gruntów i budynków.....	62
5.4. Procedura administracyjna podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami	63
5.4.1. Wnioskodawca	63
5.4.2. Sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości	66
5.4.3. Aktualizacja danych ewidencyjnych.....	68
5.4.4. Warunki dopuszczalności podziału	70
5.4.4.1. Dostęp do drogi publicznej.....	70
5.4.4.2. Zgodność z wymogami planowania przestrzennego	72
5.4.5. Przygotowanie załączników do wniosku	76
5.4.5.1. Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości	76
5.4.5.2. Wypis z katastru nieruchomości i kopia mapy katastralnej	77
5.4.5.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	77
5.4.5.4. Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości	77
5.4.5.5. Wstępny projekt podziału nieruchomości	77
5.4.6. Opinia w formie postanowienia o zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	80
5.4.7. Pozostałe dokumenty dołączane do wniosku	82
5.4.7.1. Protokół z przyjęcia granic nieruchomości	82
5.4.7.2. Wykaz zmian gruntowych	82
5.4.7.3. Wykaz synchronizacyjny	83
5.4.7.4. Mapa z projektem podziału	83
5.4.8. Decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości	84
5.4.9. Podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.....	86

5.4.10. Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	86
5.4.10.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę.....	87
5.4.10.2. Wydzielenie działki budowlanej w przypadku wzniesienia budynku na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze.....	88
5.4.10.3. Wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa	88
5.4.10.4. Realizacja roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw	89
5.4.10.5. Realizacja przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych.....	89
5.4.10.6. Wydzielenie części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji lub decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji	90
5.4.10.7. Wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego	90
5.4.10.8. Wydzielenie działek gruntu na terenach zamkniętych	91
5.4.11. Połączenie i podział	91
5.4.12. Podział z wydzieleniem działek pod drogi	95
5.4.13. Opłata adiacencka	96
5.4.14. Podział nieruchomości w trybie sądowym.....	98
5.5. Czynności geodezyjne w procesie podziału.....	98
5.5.1. Zgłoszenie pracy geodezyjnej.....	98
5.5.2. Analiza materiałów otrzymanych z ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej	100
5.5.2.1. Wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 33% jej pola powierzchni	101
5.5.2.2. Podział nieruchomości gruntowej wraz z podziałem budynku	102
5.5.3. Uzgodnienie mianowników	103
5.5.4. Zawiadomienie o czynności przyjęcia granic dzielonej nieruchomości.....	104
5.5.5. Przyjęcie granic dzielonej nieruchomości.....	104
5.5.6. Dokumentacja podziału.....	105
5.5.6.1. Protokół przyjęcia granic.....	106
5.5.6.2. Mapa z projektem podziału	106
5.5.6.3. Wykaz zmian gruntowych	108
5.5.6.4. Wykaz synchronizacyjny.....	109

5.5.7. Obieg dokumentów	109
5.5.8. Stabilizacja punktów granicznych.....	111
5.5.9. Wprowadzenie zmian do ewidencji gruntów i budynków oraz do ksiąg wieczystych.....	112
6. Podział nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne.....	113
7. Szczególne przypadki podziałów nieruchomości	117
7.1. Podział nieruchomości związany z uwłaszczeniem gruntów pod drogami	117
7.2. Podział nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych	119
7.3. Podział nieruchomości w trybie ustaw o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji	122
7.3.1. Drogi	122
7.3.2. Koleje	123
7.3.3. Lotniska.....	124
7.3.4. Budowle przeciwpowodziowe	125
7.3.5. Obiekty energetyki jądrowej	126
Zakończenie	129
Bibliografia	133