

## Poradnik

Poradnik skierowany jest głównie do osób fizycznych. Opisuje sytuacje w jakich należy skorzystać z usług geodety.

### Tematy opracowane w poradniku :

1. BUDOWA DOMU JEDNORODZINNEGO LUB INNEGO BUDYNKU
2. GDY NIEWIADOMO GDZIE JEST GRANICA DZIAŁKI
3. PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI
4. BUDOWA DOMU JEDNORODZINNEGO LUB INNEGO BUDYNKU:

Pierwszą czynnością przy zamiarze budowy jest wystąpienie przez osobę zainteresowaną o decyzje o warunkach zabudowy (o ile na danym obszarze nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego). W większości przypadków miejscowe plany nie istnieją, więc zamierzenie budowlane realizuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. We wniosku o wydanie decyzji określa się w miarę potrzeby uwarunkowania dotyczące podziału nieruchomości. Nie zawsze jest to koniecznością, gdy zamierzenie dotyczy całej działki i nie zamierzamy jej dzielić czynność tą pomijamy. Jednak często okazuje się, iż chcemy odkupić część działki, lub część działki otrzymamy na przykład od rodziców w formie darowizny na której będziemy realizować inwestycje. Należy w takim przypadku dokonać podziału nieruchomości, a podział taki należy ująć we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Po wydaniu decyzji należy z prawomocną decyzją udać się do geodety, który wykona prace związane z podziałem nieruchomości.

Kolejną czynnością geodety będzie opracowanie mapy do celów projektowych, która służy architektowi do sporządzenia planu zagospodarowania, czyli usytuowania budynku bądź Budynków na działce.

Mapa do celów projektowych jest również potrzebna do zaprojektowania do istniejących już budynków wszelkiego rodzaju mediów jak kanalizacja, wodociąg, gaz czy prąd.

Po sporządzeniu planu zagospodarowania i dokumentacji projektowej przez architekta, inwestor występuje o decyzje o pozwoleniu na budowę. Jednym z załączników do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest dokumentacja z wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, którą sporządza geodeta. Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej sporządza się nie we wszystkich przypadkach. Generalnie wyłączeniu podlegają grunty rolne o klasach I – III. Klasy gruntów rolnych IV – VI nie podlegają wyłączeniu.

Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę geodeta dokonuje wytyczenia obiektu budowlanego na gruncie, na podstawie planu zagospodarowania oraz dokumentacji projektowej. Po wytyczeniu następuje faza robót budowlanych. Podczas budowy geodeta dokonuje wytyczenia w terenie poszczególnych przyłączy (wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej). Po wykonaniu przyłączy obowiązkiem inwestora jest zapewnienie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej przed ich zakryciem (zasypaniem wykopu). Po zakończeniu budowy geodeta sporządza inwentaryzację powykonawczą budynku która jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

### ***GDY NIEWIADOMO GDZIE JEST GRANICA DZIAŁKI***

Granice działki z punktu widzenia prawa można określić na dwa sposoby. Gdy istnieją jednoznaczne dane geodezyjne do określające położenie punktów granicznych, a granica została ustalona w wyniku wcześniejszych postępowań takich jak rozgraniczenie

nieruchomości, podział nieruchomości, ustalenie przebiegu granic w ramach prac związanych z założeniem lub modernizacją ewidencji gruntów geodeta przeprowadza wznowienie znaków granicznych lub wyznaczenie punktów granicznych. W przypadku gdy w/w procedur określenia położenia punktów granicznych nie można przeprowadzić ze względu na brak danych określających położenie punktów granicznych geodeta ustala przebieg granic w ramach rozgraniczenia nieruchomości.

Rozgraniczenie nieruchomości jest postępowaniem administracyjnym, które prowadzi właściwy wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Jest to procedura znacznie bardziej skomplikowana i pracochłonna dla geodety, a więc co za tym idzie dużo droższa od prac wcześniej wymienionych (wznowienia i wyznaczenia). Rozgraniczenie nieruchomości kończy decyzja wydawana przez organ prowadzący rozgraniczenie gdy strony są zgodne co do ustalonego przez geodetę przebiegu granic. W przypadku wystąpienia sporu granicznego geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Gdy do zawarcia ugody nie dojdzie sprawa rozgraniczenia z urzędu kierowana jest do sądu. Granica ustalana jest w postępowaniu sądowym.

W każdej z w/w prac (wznowienia, wyznaczenia, rozgraniczenia) biorą udział zainteresowane strony, które zawiadamia (w przypadku rozgraniczenia mamy do czynienia z wezwaniem) geodeta. Zainteresowanymi stronami oprócz właściciela działki, który zleca prace są właściciele działek bezpośrednio sąsiadujących z granicą, która jest wznawiana, wyznaczana bądź ustalana w ramach postępowania rozgraniczeniowego.

## ***PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI***

Podział nieruchomości polega na wydzieleniu nowej lub nowych nieruchomości zwykle celem przeniesienia własności na rzecz nowego lub nowych właścicieli. Dokumentację związaną z podziałem nieruchomości sporządza geodeta. Procedury związane z podziałem nieruchomości warunkuje szereg przepisów prawa. Głównym przepisem w tym zakresie jest ustawa „O gospodarce nieruchomościami”.

Najczęstszymi podziałami wykonywanymi przez geodetów są :

podział na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zwykle podział wiąże się z nabyciem części wydzielanej nieruchomości i budową budynku.

wydzielenie działki pod istniejącym budynkiem mieszkalnym

wydzielenie części działki celem powiększenia działki sąsiedniej

podział nieruchomości rolnych (wydzielane działki muszą mieć powierzchnie nie mniejszą niż 0,3000 ha)