

SPIS TREŚCI:

Słowo wstępne	6
Wykaz skrótów związanych z treścią części 2	8
Rozdział 8: Podstawy planowania przestrzennego	9
8.1. Informacje wstępne i pojęcia podstawowe	9
8.2. Zadania i cele planowania przestrzennego	14
8.2.1. Cele ogólne planowania przestrzennego	14
8.2.2. Cele planowania przestrzennego w skali kraju	15
8.2.3. Cele planowania przestrzennego w skali województwa	17
8.2.4. Cele planowania przestrzennego w skali gminy	18
8.3. Podstawy prawne planowania przestrzennego	20
8.3.1. Ustawa „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”	20
8.3.2. Akty wykonawcze do ustawy <i>pzp</i>	24
8.4. Zadania organów administracji publicznej w procesie planowania przestrzennego	46
8.4.1. Wprowadzenie	46
8.4.2. Organy uczestniczące w planowaniu przestrzennym na poziomie krajowym	46
8.4.3. Organy odpowiedzialne za planowanie przestrzenne w województwie	47
8.4.4. Organy odpowiedzialne za planowanie przestrzenne na poziomie powiatu	48
8.4.5. Organy odpowiedzialne za planowanie przestrzenne w gminie	49
8.5. Zarys planowania przestrzennego na poziomie krajowym	52
8.5.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030	52
8.6. Planowanie przestrzenne na poziomie województwa i powiatu	54
8.6.1. Strategia rozwoju województwa	54
8.6.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa (<i>pzp</i>)	56
8.6.3. Prognoza oddziaływania <i>pzp</i> na środowisko	64
8.6.4. Powiat w systemie planowania przestrzennego	69
8.7. Planowanie przestrzenne na poziomie gminy	71
8.7.1. Wprowadzenie	71
8.7.2. Strategia rozwoju gminy	73
8.7.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (<i>sukzp</i>)	76
8.7.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (<i>mpzp</i>)	85
Bibliografia do rozdziału 8	114
Rozdział 9: Inwestycyjny proces budowlany	117
9.1. Istota inwestycyjnego procesu budowlanego i jego uczestnicy	117
9.2. Rozpoczęcie procesu budowlanego na obszarze objętym <i>mpzp</i>	123
9.3. Przebieg procesu budowlanego na obszarze bez <i>mpzp</i>	126
9.3.1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT)	126
9.3.2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP)	134
9.4. Administracja architektoniczno-budowlana w Polsce	137
9.4.1. Organizacja administracji architektoniczno-budowlanej	137
9.4.2. Kompetencje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	141
9.5. Projekt budowlany	144
9.6. Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w procesie inwestycyjnym	151
9.7. Uzyskanie warunków dostawy mediów i uzgodnienie dokumentacji projektowej	153
9.7.1. Określenie warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do sieci	153
9.7.2. Uzgodnienie dokumentacji projektowej	155
9.8. Decyzja o pozwoleniu na budowę	161
9.9. Prace budowlane niewymagające pozwoleń na budowę	165
9.10. Rozpoczęcie prac budowlanych	171
9.11. Wykonawstwo geodezyjne w procesie budowlanym	173
9.11.1. Podstawy prawne czynności geodezyjnych w budownictwie	173
9.11.2. Standardy techniczne dla prac geodezyjnych w budownictwie	176

2 Spis treści

9.11.3. Wyszczególnienie prac geodezyjnych podczas procesu budowlanego	178
9.11.4. Prace geodezyjne w fazie przygotowawczej	179
9.11.5. Prace geodezyjne na etapie projektowania inwestycji, mapa do celów projektowych	180
9.11.6. Podstawowe obliczenia związane z geodezyjnym opracowaniem projektów	194
9.11.7. Prace geodezyjne podczas wyłączania gruntów z produkcji rolnej i leśnej	200
9.11.8. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektu budowlanego	203
9.12. Odbiór budynku	205
Bibliografia do rozdziału 9	206
Rozdział 10: Projektowanie obiektów gruntowych	209
10.1. Istota projektowania geodezyjnego	209
10.2. Projektowanie działek metodą analityczną	212
10.2.1. Obliczenie pól prostych figur geometrycznych	212
10.2.2. Typowe zadania z projektowania analitycznego	213
10.2.3. Analityczne projektowanie działek przy pomocy programu <i>WinKalk</i>	237
10.3. Projektowanie działek metodami przybliżonymi	241
10.3.1. Projektowanie działek metodą kolejnych przybliżeń	241
10.3.2. Projektowanie działek za pomocą wartości metra bieżącego	247
10.3.3. Projektowanie działek za pomocą średniej wartości hektara	249
Bibliografia do rozdziału 10	250
Rozdział 11: Podziały nieruchomości	251
11.1. Pojęcie podziału nieruchomości	251
11.2. Istota podziałów: geodezyjnego, prawnego i sądowego	253
11.3. Podstawy prawne podziałów nieruchomości	257
11.3.1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	257
11.3.2. Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne	258
11.3.3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami	258
11.3.4. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości ...	259
11.4. Standardy techniczne dotyczące podziałów nieruchomości	263
11.4.1. Problematyka podziałów nieruchomości w instrukcji G-5	264
11.4.2. Kompletowanie dokumentacji z podziałów nieruchomości	266
11.5. Postępowanie podziałowe w trybie ustawy <i>ogn</i>	270
11.5.1. Podział nieruchomości na wniosek właściciela na terenie objętym <i>mpzp</i>	278
11.5.2. Podział nieruchomości w przypadku braku <i>mpzp</i>	261
11.5.3. Podział nieruchomości zabudowanej	280
11.5.4. Podział nieruchomości z urzędu lub na wniosek właściwego organu	282
11.5.5. Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń <i>mpzp</i> (podział uproszczony)	284
11.5.6. Podział nieruchomości pod budowę lub rozbudowę dróg publicznych	291
11.5.7. Połączenie i ponowny podział nieruchomości	294
11.6. Opłata adiacencka	295
11.7. Podział nieruchomości rolnych i leśnych	298
11.8. Podział nieruchomości w postępowaniu sądowym	301
11.9. Podział nieruchomości do korzystania (<i>quoad usum</i>)	303
11.10. Wykonawstwo geodezyjne podziału nieruchomości	304
11.10.1. Etapy prac geodezyjnych w ramach podziałów nieruchomości	304
11.10.2. Zgłoszenie podziału w ODGiK i pobranie materiałów archiwalnych	307
11.10.3. Analiza zgromadzonej dokumentacji archiwalnej, szkic podstawowy	311
11.10.4. Badanie ksiąg wieczystych	312
11.10.5. Wykaz synchronizacyjny	315
11.10.6. Opracowanie wstępnego projektu podziału	316
11.10.7. Wywiad terenowy, pomiar uzupełniający	318
11.10.8. Wznowienie granic nieruchomości	319
11.10.9. Przyjęcie granic nieruchomości	325
11.10.10. Sporządzenie mapy z projektem podziału nieruchomości	332
11.10.11. Przekazanie operatu do ODGiK	334
11.10.12. Złożenie wniosku o zatwierdzenie podziału	336

11.10.13. Wyznaczenie i stabilizacja nowych granic	338
11.10.14. Wprowadzenie zmian spowodowanych podziałem do EGiB i KW	340
11.11. Scalenia i podziały nieruchomości	342
11.11.1. Zasady ogólne scaleń i podziałów nieruchomości	342
11.11.2. Podstawy prawne scaleń i podziałów nieruchomości	343
11.11.3. Procedura scalenia i podziału nieruchomości	350
11.11.4. Prace geodezyjne w postępowaniu scalenia i podziału nieruchomości	352
11.11.5. Odszkodowania i opłata adiacencka w procedurze scalenia i podziału	357
Bibliografia do rozdziału 11	358
Rozdział 12: Wywłaszczanie nieruchomości	361
12.1. Podstawowe zasady wywłaszczania	361
12.2. Postępowanie wywłaszczeniowe	370
12.2.1. Procedura wywłaszczenia	370
12.2.2. Przygotowanie postępowania wywłaszczeniowego	371
12.2.3. Rokowania w sprawie nabycia praw do nieruchomości	373
12.2.4. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego	374
12.2.5. Rozprawa wywłaszczeniowa	376
12.2.6. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości	376
12.2.7. Wykup części nieruchomości pozostałych po wywłaszczeniu	378
12.2.8. Ograniczenie praw i ustanowienie służebności na nieruchomościach sąsiednich	378
12.2.9. Przejęcie praw do wywłaszczonych nieruchomości	379
12.2.10. Skutki prawne decyzji wywłaszczeniowej	379
12.3. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	380
12.4. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	383
12.5. Ograniczenie praw	388
12.6. Służebność przesyłu	389
12.7. Szczególne zasady wywłaszczania nieruchomości	396
12.7.1. Uwagi ogólne dotyczące przepisów specjalnych	396
12.7.2. Cele i reguły przyjęte w przepisach specjalnych	397
12.7.3. Podstawowe regulacje prawne w zakresie specjalnych inwestycji drogowych	399
12.7.4. Podmioty i organy uczestniczące w procesie inwestycji drogowych	402
12.7.5. Terminy i sankcje obowiązujące w procesie inwestycji drogowych	405
12.7.6. Oznaczenie nieruchomości oraz zawiadomienia stron i doręczanie decyzji w procesie inwestycji drogowych	409
12.7.7. Treść i forma wniosku o wydanie decyzji w sprawie inwestycji drogowej	413
12.7.8. Treść, forma i skutki decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	416
12.7.9. Zasady i sposób ustalania oraz przyznawania odszkodowania	421
12.7.10. Ustalenia zamykające proces inwestycji drogowych	425
12.7.11. Zasady nabywania nieruchomości na cele budowy linii kolejowych	425
12.8. Czynności geodezyjne podczas wywłaszczania nieruchomości	435
Bibliografia do rozdziału 12	440

Słowo wstępne

Tematyka objęta drugą częścią podręcznika *Zadania geodezji w katastrze i gospodarce nieruchomościami* jest kontynuacją wydanego w tym samym roku 2014 części pierwszej i stanowi dalsze poszerzenie wiadomości dotyczących znaczącego udziału prac geodezyjnych w dziedzinie ewidencji gruntów i budynków oraz gospodarowania nieruchomościami, które jako obiekty podlegające licznym zmianom w czasie muszą być odpowiednio rejestrowane przy użyciu technik geodezyjnych, a także ewidencjonowane w bazie danych katastralnych.

W rozdziale 8 zostały omówione zasady planowania przestrzennego, rozumianego jako świadoma działalność ludzka, zmierzająca do zaprowadzenia określonego ładu w zagospodarowaniu przestrzeni i racjonalnego jej wykorzystania dla realizacji celów gospodarczych, społecznych i zaspokajania potrzeb mieszkańców obszaru stanowiącego przestrzeń planowania. Wśród biorących udział w procesie planowania przestrzennego przedstawiciele liczyh nauk i specjalności istotną rolę odgrywają geodeci dostarczający danych ewidencyjnych, podkładów geodezyjno-kartograficznych niezbędnych do sporządzenia dokumentacji planistycznej oraz wytyczających w terenie zaplanowane obiekty podziału gruntowego i zagospodarowania.

Rozdział 9 został poświęcony inwestycyjnemu procesowi budowlanemu, stanowiącemu zespół powiązanych ze sobą organizacyjnie działań technologicznych, dokonywanych bezpośrednio na placu budowy oraz poza nim, obejmujących przygotowanie, realizację i odbiór inwestycji budowlanej, która musi spełniać ściśle określone warunki techniczne i użytkowe. W poszczególnych fazach tego procesu trzeba odnotować znaczący wkład geodetów i sporządzanej przez nich dokumentacji. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w procedurze uzyskiwania pozwolenia na budowę niezbędne są: wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, uzgodnienia dotyczące lokalizacji i przebiegu uzbrojenia terenu oraz przygotowanie mapy do celów projektowych, bez której nie można wykonać projektu budowlanego. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę geodeta wykonuje pomiar realizacyjny, którego celem jest utrwalenie na gruncie osi lub obrysów projektowanych obiektów. W trakcie budów dużych obiektów konieczna jest obsługa geodezyjna monitorująca prace budowlane pod względem zachowania poprawności wymiarowej, montażowej i warunków bezpieczeństwa budowli. Po zakończeniu prac budowlanych i przed rozpoczęciem użytkowania obiektu nieodzowna jest jego geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza.

Dla poprawnego wykonania podziałów nieruchomości, scaleń, wymian gruntów i wywłaszczeń konieczne jest sporządzanie projektów działek, które poprzez opracowanie geodezyjne umożliwiają najpierw usytuowanie obiektów gruntowych na mapie, po czym w wyniku pomiaru realizacyjnego zostają umiejscowione w terenie. Zagadnieniom projektowania działek poświęcony jest rozdział 10 niniejszej części.

Zasady podziałów nieruchomości opisane w rozdziale 11 dostarczają wiedzy na temat tych niezwykle częstych procedur związanych z gospodarką nieruchomościami

i powszechnie realizowanych w wykonawstwie prac geodezyjnych. Podział fizyczny (geodezyjny) nieruchomości jest ściśle związany z podziałem ewidencyjnym, podczas którego nowo wydzielone nieruchomości zostają wpisane do operatu ewidencji gruntów i budynków, gdzie otrzymują nowe numery ewidencyjne i powierzchnie. Złożoność procedur technicznych, administracyjnych i prawnych związanych z podziałami nieruchomości wymaga posiadania przez wykonawców nie tylko wysokich kwalifikacji geodezyjnych, lecz także znajomości obowiązujących przepisów prawnych, ponieważ podziały wywołują istotne zmiany nie tylko w katastrze, lecz także zmieniają również stan prawny nieruchomości, a poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania wydzielonych działek, odgrywają ważną rolę w budowaniu ładu przestrzennego.

W ostatnim, 12 rozdziale części 2 zostały omówione problemy prawne i wykonawcze związane z wywłaszczeniem nieruchomości. Wywłaszczenie jako władcze odjęcie lub ograniczenie gwarantowanego konstytucyjnie prawa własności lub innych praw rzeczowych polega na ich obligatoryjnym przejęciu przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego. Jest ono dopuszczalne tylko wtedy, gdy cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw właściciela lub użytkownika wieczystego do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, przy czym za przejęte w ten sposób nieruchomości wywłaszczona osoba ma uzyskać słuszne odszkodowanie. W procedurach wywłaszczeniowych istotną rolę odgrywają pomiary oraz dokumentacja geodezyjna, a zwłaszcza podkłady kartograficzne i dane zawarte w operacie ewidencyjnym. W ramach wywłaszczeń realizowane są również projekty, podziały, rozgraniczenia nieruchomości oraz utrwalanie znaków granicznych.

Obecna książka powstała na bazie wydanego w r. 2010 tomu 2 „*Geodezja w gospodarce nieruchomościami*”. Następujące w latach 2010 – 2014 zmiany aktów normatywnych związanych z planowaniem przestrzennym, budownictwem i gospodarką nieruchomościami pociągnęły za sobą konieczność dostosowania treści podręcznika do zgodności z aktualnym stanem prawnym. Autorami części 2 podręcznika *Zadania geodezji w katastrze i gospodarce nieruchomościami* są: Andrzej Jagielski, który opracował rozdziały: 8, 9, 10, 11 oraz Barbara Marczevska, która napisała rozdział 12.

Autorzy wyrażają serdecznie podziękowanie opiniodawcy i recenzentowi panu dr hab. Wojciechowi Przegonowi za gruntowną recenzję źródłowego tomu 2 „*Geodezja w gospodarce nieruchomościami*” i wskazanie propozycji ulepszających jego treść.

Autorzy:

Barbara Marczevska, Andrzej Jagielski