

Przedmowa

Gospodarowanie nieruchomościami dotyczy wielu dziedzin naukowych oraz działań człowieka. Sama nazwa tej specjalności obejmuje dwa, wyraźnie odmienne pojęcia, odnoszące się do różnych dyscyplin, chociaż połączenie tych pojęć jest racjonalnie uzasadnione i trafnie określa specjalność stanowiącą treść tego podręcznika. Gospodarowanie jest powszechnie rozumiane jako dokonywana w przestrzeni działalność wytwórcza lub usługowa i w tym znaczeniu dotyczy głównie nauk ekonomicznych. Istotny wpływ na tę działalność mają nauki prawnicze, techniczne, przyrodnicze oraz humanistyczne. Z kolei nieruchomość odnoszona jest również do przestrzeni, w czym wyraża się jej związek z gospodarką, ponieważ nieruchomość jest obiektem i przedmiotem produkcji i usług oraz stymulatorem aktywności gospodarczej. Obydwa pojęcia łączy również podmiot, którym jest właściciel lub posiadacz nieruchomości oraz dysponent środków wytwórczych i użytych dóbr i usług.

Dla specjalisty w zakresie gospodarki nieruchomościami jest więc niezbędna interdyscyplinarna wiedza i wielorakie umiejętności praktyczne. Specjalista ten powinien prawidłowo i sprawnie rozróżniać, identyfikować, opisywać obiekty przestrzenne i nieruchomości oraz posługiwać się nimi w ich zarządzaniu i funkcjonowaniu. Kanwą i podstawą wiedzy i umiejętności w ramach tej specjalności są wybrane zagadnienia wynikające z: prawa cywilnego, rolnego, administracyjnego i gospodarczego, a także z rolnictwa, leśnictwa, gleboznawstwa i geodezji, w tym szczególnie z zakresu ewidencji gruntów i budynków przekształcanej stopniowo w kataster nieruchomości, a także ksiąg wieczystych.

Gospodarowanie nieruchomościami jest działalnością realizowaną w konkretnym środowisku społecznym i przyrodniczym w celu zaspokajania potrzeb określonych jednostek lub grup ludności oraz usprawnienia relacji pomiędzy tymi jednostkami lub grupami. Dla efektywnego funkcjonowania gospodarki konieczna jest znajomość struktury, organizacji i podziału administracyjnego przestrzeni, których dotyczą odrębne rozdziały podręcznika. Podejmowanie wszelkich działań gospodarczych i społecznych regulują przepisy prawa, co uzasadnia zaprezentowanie podstaw problematyki postępowania administracyjnego i zagadnień prawnych. W celu właściwej interpretacji i stosowania przepisów przytoczono i opisano obowiązujące definicje i pojęcia prawne. Osoba zajmująca się gospodarowaniem nieruchomościami powinna rozróżniać i prawidłowo identyfikować obiekty powierzchniowe, będące przedmiotem jej działalności. Stąd też znaczna część opracowania obejmuje problematykę z zakresu podstaw rolnictwa i leśnictwa. Przy określaniu walorów i cech fizycznych obiektów niezbędna jest znajomość gleboznawstwa oraz umiejętność rozróżniania sposobów zagospodarowania i rodzajów użytkowania ziemi, dlatego również te zagadnienia zostały szczegółowo przedstawione. Pełna i właściwa ocena wydzielonych obiektów wymaga umiejętności obliczania ich pól powierzchni, której dotyczy stosowny rozdział. W rozdziale 10 przedstawiono problematykę ewidencji gruntów i budynków, której baza danych i dokumentacja stanowią podstawę działań podejmowanych w gospodarowaniu nieruchomościami. Omówienie tej problematyki poprzedzono informacjami na temat dawnych, historycznych systemów katastralnych i sposobów dokumentowania danych o gruntach i ich posiadaczach. Uzupełnieniem dla wiadomości z katastru jest kolejny rozdział, w którym przybliżono Czytelnikowi zagadnienia z zakresu ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz rejestracji danych o stanie prawnym nieruchomości.

Lepszemu poznaniu i zapamiętaniu wiadomości powinny sprzyjać zamieszczone w poszczególnych rozdziałach odpowiednie rysunki, schematy, fragmenty map, dokumentów ewidencyjnych itp. oraz zestawione w tabelach informacje i dane związane z zagadnieniami poruszonymi w tekście. Dodatkowo dla bardziej obszernych rozdziałów zostały opracowane skorowidze (wykazy) podstawowych pojęć i definicji, występujących w przedstawionych działach wiedzy oraz wykorzystana bibliografia. Całość opracowania, obejmującego dwa tomy, dotyczy wielu zagadnień przedstawionych w poszczególnych rozdziałach ułożonych w zakresie zgodnym z programem nauczania MEN 311 [10] oraz kolejności ułatwiającej zrozumienie i przyswojenie podanych wiadomości.

Autorzy, nauczyciele akademicy Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, opracowywali poszczególne rozdziały wspólnie, przy czym w tomie I zasadniczą treść rozdziałów: 1, 2, 3, 4, 7, 8 opracował Andrzej Jagielski, zaś rozdziały: 5, 6, 9, 10, 11 są przede wszystkim dziełem Barbary Marczewskiej. W tym miejscu autorzy wyrażają serdecznie podziękowanie opiniodawcy i recenzentowi niniejszego podręcznika Panu dr hab. Wojciechowi Przegonowi za wnikliwą recenzję i cenne wskazówki dotyczące ulepszenia treści tej książki.

Mamy nadzieję, że nasz podręcznik spełni długotrwałe oczekiwania zarówno nauczycieli uczących geodezyjnych przedmiotów zawodowych, jak i studentów oraz uczniów zgłębiających wiedzę z zakresu objętego tytułem niniejszej książki.

Autorzy:

Barbara Marczevska, Andrzej Jagielski

Tom I ukończono w lipcu 2009 r.

SPIS TREŚCI:

Przedmowa	7
Rozdział 1: Wiadomości wprowadzające	9
1.1. Zadania geodezji, w gospodarce nieruchomościami	9
1.2. Zadania geodezji w budownictwie	12
1.3. Zadania geodezji w planowaniu przestrzennym	14
1.4. Organizacja służby geodezyjno-kartograficznej	15
1.5. Ośrodki dokumentacji geodezyjno-kartograficznej	25
Rozdział 2: Podstawowe wiadomości z rolnictwa	31
2.1. Ziemia jako środek produkcji	31
2.2. Przyrodnicze czynniki rozwoju rolnictwa	32
2.2.1. Wpływ ukształtowania powierzchni terenu	32
2.2.2. Wpływ warunków klimatycznych i pogodowych	33
2.2.3. Wpływ zasobów wodnych	34
2.2.4. Wpływ warunków glebowych	34
2.3. Rolnictwo jako dziedzina gospodarki	35
2.4. Tendencje zmian powierzchniowych gospodarstw rolnych w Polsce	40
2.5. Rolnictwo polskie na tle rolnictwa zachodnio-europejskiego	44
2.6. Wybrane określenia podstawowych pojęć z rolnictwa	46
Rozdział 3: Podstawowe wiadomości z leśnictwa	53
3.1. Wiadomości wprowadzające	53
3.2. Mapy leśne	60
3.2.1. Rola służb geodezyjnych w administracji leśnej	60
3.2.2. Mapy gospodarcze nadleśnictw i leśnictw	61
3.2.3. Mapy przeglądowe (tematyczne) obrębów leśnych	64
3.2.4. Leśna Mapa Numeryczna	69
3.3. Definicje wybranych pojęć związanych z leśnictwem	70
Rozdział 4: Zarys wiadomości o glebach	75
4.1. Pojęcia podstawowe	75
4.2. Gleba jako element środowiska przyrodniczego	77
4.3. Czynniki procesów glebotwórczych	79
4.4. Składniki gleb	83
4.4.1. Składniki mineralne	84
4.4.2. Skład chemiczny gleb	88
4.4.3. Składniki organiczne	90
4.4.4. Żywe organizmy glebowe (edafon)	91
4.4.5. Woda i powietrze glebowe	92
4.5. Funkcje gleby	93
4.6. Właściwości fizyczne i chemiczne gleb	94
4.6.1. Właściwości fizyczne gleb	94
4.6.2. Właściwości wodne gleb	99
4.6.2. Właściwości chemiczne gleb	103
4.7. Poziomy genetyczne gleb	106
4.8. Procesy glebotwórcze gleb występujących w Polsce	108
4.9. Systematyka gleb Polski	112
4.10. Charakterystyka podstawowych typów gleb występujących w Polsce	116
4.10.1. Gleby początkowego stadium rozwoju	116
4.10.2. Rędziny	117
4.10.3. Gleby bielicoziemne	118
4.10.4. Gleby płowe (gleby <i>lessivés</i>)	119
4.10.5. Gleby brunatne	119

4.10.6. Czarnoziemy	120
4.10.7. Czarne ziemie	120
4.10.8. Gleby bagienne	121
4.10.9. Gleby pobagienne	121
4.10.10. Mady rzeczne	122
4.10.11. Gleby deluwialne	124
4.10.12. Gleby antropogeniczne	124
4.11. Zarys systematyki gleb według systemu międzynarodowego FAO/WRB	125
4.12. Przydatność rolnicza gleb Polski	127
4.13. Klasy bonitacyjne gleb	132
4.13.1. Podstawy klasyfikacji gleb	133
4.13.2. Klasy gleb gruntów ornych	120
4.13.3. Klasy gleb użytków zielonych	137
4.13.4. Klasy gleb pod lasami, wodobiorami oraz nieużytki	139
4.13.5. Współczynnik (wskaźnik) bonitacji gleb	141
4.14. Kompleksy przydatności rolniczej gleb	142
4.14.1. Kompleksy przydatności rolniczej gleb gruntów ornych	142
4.14.2. Kompleksy przydatności rolniczej gleb trwałych użytków zielonych	144
4.14.3. Mapy glebowo-rolnicze	145
4.15. Degradacja gleb i jej zapobieganie	149
4.15.1. Przyczyny i skutki degradacji gleb	149
4.15.2. Zapobieganie degradacji związanej z zakwaszeniem i erozją gleb	150
4.15.3. Zapobieganie degradacji gleb spowodowanej zanieczyszczeniami	157
4.16. Rekultywacja gleb	159
4.17. Prace podczas klasyfikacji bonitacyjnej gleb	161
4.17.1. Podstawy prawne klasyfikacji	161
4.17.2. Cele klasyfikacji i wykorzystanie jej wyników	165
4.17.3. Wymagane kwalifikacje klasyfikatora	166
4.17.4. Odkrywki glebowe i ich lokalizacja	167
4.17.5. Badania terenowe w odkrywkach glebowych	168
4.17.6. Pobieranie próbek gleb do badań laboratoryjnych	175
4.17.7. Procedury związane z klasyfikacją gleb	175
4.18. Dokumentacja klasyfikacji gleb	177
4.18.1. Operat klasyfikacji gleboznawczej	177
4.18.2. Mapa klasyfikacyjna	178
4.19. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	181
Rozdział 5: Postępowanie administracyjne	192
5.1. Podstawowe pojęcia, zasady i cele administracji publicznej	192
5.1.1. Struktura administracji publicznej w Polsce	192
5.1.2. Administracja rządowa i samorządowa	193
5.1.3. Istota postępowania administracyjnego	195
5.2. Podmioty postępowania administracyjnego	198
5.3. Załatwienie sprawy	200
5.3.1. Terminy, doręczenia pism, wezwania	200
5.3.2. Wszczęcie i prowadzenie postępowania administracyjnego	201
5.3.3. Formy aktów administracyjnych	202
5.3.4. Postępowanie nadzwyczajne	205
5.4. Szczególne podmioty i zasady	206
5.4.1. Szczególne podmioty postępowania administracyjnego	206
5.4.2. Zaświadczenia, skargi i wnioski oraz opłaty	207
5.4.3. Spory o własność między organami administracyjnymi i sądami powszechnymi	209
Rozdział 6: Rodzaje obiektów powierzchniowych	210
6.1. Struktura terenowa	210
6.2. Struktura terytorialna kraju	211

6.2.1. Jednostki podziału terytorialnego	211
6.2.2. Powierzchniowe obiekty fizjograficzne	216
6.3. Struktura własnościowa	216
6.3.1. Działka i parcela	216
6.3.2. Nieruchomość	216
6.3.3. Gospodarstwo rolne	219
6.3.4. Przedsiębiorstwo	219
6.4. Użytki gruntowe i ich systematyka	219
6.4.1. Podział użytków gruntowych	219
6.3.2. Systematyka użytków gruntowych w ewidencji gruntów	221
Rozdział 7: Obliczanie pól powierzchni obiektów ewidencji gruntów	226
7.1. Obiekty powierzchniowe ewidencji gruntów	226
7.2. Wymagania techniczne dotyczące obliczeń pola powierzchni	230
7.3. Źródła danych i metody obliczania pola powierzchni	236
7.4. Zasady ogólne obliczania pól powierzchni	237
7.5. Obliczenie pola dowolnego wieloboku zamkniętego	239
7.5.1. Obliczenie pola wieloboku ze współrzędnych prostokątnych	239
7.5.2. Obliczenie pola wieloboku zdjętego metodą biegunową	241
7.5.3. Obliczenie pola wieloboku zdjętego metodą domiarów prostokątnych	241
7.6. Obliczenie pola powierzchni metodą graficzną i kombinowaną	242
7.6.1. Zasada metody graficznej	242
7.6.2. Skale i podziałki map	243
7.6.3. Graficzne obliczanie pól obiektu w oparciu o jego podział na trójkąty	246
7.6.4. Metoda analityczno-graficzna (kombineowana)	247
7.7. Obliczenie pola powierzchni metodą mechaniczną	250
7.8. Skurcz liniowy i powierzchniowy mapy	259
7.9. Automatyzacja obliczania pola powierzchni	261
Rozdział 8: Zarys historii katastru w Polsce	271
8.1. Rys historyczny systemów katastralnych	271
8.2. Systemy podatkowe na terenach Polski	273
8.2.1. Osadnictwo na ziemiach polskich	273
8.2.2. Służebności gruntowe	275
8.2.3. Wspólnoty gruntowe	276
8.3. Pruski kataster gruntowy	277
8.4. Austriacki kataster gruntowy	289
8.5. Zamojski kataster gruntowy	275
8.6. Dokumenty własności i materiały geodezyjne z terenu zaboru rosyjskiego	291
8.7. System katastralny w Polsce międzywojennej	292
8.8. Ewidencja gruntów w PRL (1944-1989)	295
8.9. Zestawienie ważniejszych pojęć związanych z historią katastru	307
Rozdział 9: Prawa i zobowiązania	312
9.1. Rodzaje praw rzeczowych	313
9.1.1. Własność	313
9.1.2. Użytkowanie wieczyste	315
9.2. Prawa rzeczowe ograniczone	317
9.3. Prawa zobowiązaniowe	322
Rozdział 10: Ewidencja gruntów i budynków	325
10.1. Podstawowe zasady i struktura ewidencji gruntów i budynków	325
10.1.1. Jednostka ewidencyjna	327
10.1.2. Obręb ewidencyjny	327
10.1.3. Punkty graniczne	330
10.2. Ewidencja gruntów	331
10.2.1. Działka	331

10.2.2. Kontury użytków gruntowych i klas gleboznawczych	336
10.2.3. Jednostka rejestrowa gruntów	337
10.3. Ewidencja budynków i lokali	338
10.3.1. Ewidencja budynków	338
10.3.2. Ewidencja lokali	343
10.4. Prawa związane	345
10.5. Podmioty ewidencji gruntów i budynków	345
10.6. Grupy rejestrowe	347
10.7. Dokumentacja ewidencyjna	352
10.7.1. Mapa ewidencyjna	352
10.7.2. Opisowa część operatu ewidencyjnego	357
10.8. Zakładanie ewidencji gruntów i budynków	359
10.8.1. Podstawowa dokumentacja ewidencyjna	359
10.8.2. Zasady i procedura zakładania ewidencji gruntów i budynków	360
10.8.3. Ustalenie granic ewidencyjnych obiektów powierzchniowych	361
10.8.4. Wykonanie zarysów pomiarowych	364
10.8.5. Ustalenie stanu własności i władania	366
10.8.6. Przyjęcie i zatwierdzenie operatu ewidencyjnego	368
10.9. Pomiary terenowe dla potrzeb ewidencji gruntów i budynków	369
10.9.1. Pomiary bezpośrednie	369
10.9.2. Pomiary fotogrametryczne	370
10.9.3. Pomiary kartometryczne	372
10.10. Obliczenie pól powierzchni obiektów ewidencyjnych	373
10.11. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków	374
10.11.1. Zmiany danych ewidencyjnych	374
10.11.2. Udostępnianie danych ewidencyjnych	378
10.11.3. Ochrona danych ewidencyjnych	378
10.11.4. Weryfikacja danych ewidencyjnych	378
10.11.5. Sporządzanie wykazów i zestawień zbiorczych danych ewidencyjnych	379
10.11.6. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków	380
10.12. Prowadzenie ewidencji gruntów w systemie informatycznym	380
10.12.1. Umieszczenie EGiB w systemie informacyjnym SIT	380
10.12.2. Wymagania w stosunku do systemu informatycznego dla prowadzenia EGiB	384
10.12.3. Standard Wymiany Danych Ewidencyjnych – SWDE	385
10.12.4. Przegląd niektórych programów do prowadzenia ewidencji gruntów	389
10.12.5. Powszechna Taksacja Nieruchomości	393
10.12.6. Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach (ZSIN)	401
10.12.7. Witryna internetowa GEOPORTAL	403
10.12.8. EWID 2000 jako przykład systemu informatycznego do prowadzenia EGiB	406
10.13. Definicje wybranych pojęć związanych z EGiB	416
Rozdział 11: Księgi wieczyste i zbiory dokumentów	437
11.1. Księgi wieczyste	437
11.1.1. Istota i podstawowe zasady funkcjonowania ksiąg wieczystych	437
11.1.2. Prowadzenie ksiąg wieczystych	438
11.1.3. Projektowane zmiany w systemie ksiąg wieczystych	441
11.2. Założenie i wpis do księgi wieczystej dla nieruchomości	443
11.3. Odpisy ksiąg wieczystych	447
11.4. Zbiór dokumentów	454
11.5. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów i budynków	454