

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	21
Wstęp	25
CZĘŚĆ PIERWSZA	27
Rozdział pierwszy	
Geneza planowania przestrzennego	29
Rozdział drugi	
Rozwój regulacji prawnych w Polsce	34
1. Po pierwszej wojnie światowej	34
2. Po drugiej wojnie światowej	36
3. Regulacje prawne z przełomu lat 50. i 60.	37
4. Zmiany zapoczątkowane w 1990 r.	40
CZĘŚĆ DRUGA	47
Rozdział pierwszy	
Podstawowe założenia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	49
1. Wprowadzenie	49
2. Zasada uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym wartości określonych ustawowo	50
3. Zasada trzyszczeblowego wewnątrznie spójnego systemu aktów planowania przestrzennego	52
4. Zasada władztwa planistycznego przysługującego gminie	56
5. Zasada fachowości i odpowiedzialności osób przygotowujących projekty aktów planowania przestrzennego	62
6. Zasada ograniczonego prawa zagospodarowania terenu, do którego ma się tytuł prawny	63
7. Zasada ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych podmiotów	67
5	
<i>Spis treści</i>	
Rozdział drugi	
System aktów planowania przestrzennego	69
1. Zarys systemu aktów planowania przestrzennego	69
1.1. Akty planowania ogólnego	69
1.1.1. Organy gminy	69
1.1.2. Organy powiatów	70
1.1.3. Samorząd województwa	70
1.1.4. Prezes Rządowego Centrum Studiów Strategicznych	72
1.2. Akty planowania specjalistycznego	74
1.2.1. Programy wojewódzkie	74
1.2.2. Programy rządowe	75
1.3. Ograniczenia przedmiotowe dotyczące aktów planowania specjalistycznego	77
2. Charakter prawny aktów planowania przestrzennego	77
2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	77
2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	83
2.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa	85
2.4. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju	87
2.5. Programy dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych	88
Rozdział trzeci	
Treść i forma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	90
1. Charakter prawny studium oraz planu miejscowego	90
1.1. Studium	90
1.2. Plan miejscowy	93
2. Treść i forma studium	95
2.1. Wartości uwzględniane w treści studium	95
2.2. Konsekwencje nieuwzględnienia wartości podlegających uwzględnieniu w studium	97

2.3. Elementy treści studium	98
2.4. Forma studium	103
3. Treść i forma planu miejscowego	104
3.1. Granice ustawowego upoważnienia do stanowienia planu miejscowego	104
3.2. Charakterystyka katalogu spraw regulowanych w planie miejscowym	109
4. Ogólna charakterystyka treści zawartych w planie miejscowym	118
5. Charakter prawny planu miejscowego	118
6. Forma planu miejscowego	120
7. Zależności między studium a planem miejscowym	122
7.1. Zależność treściowa	122

6

Spis treści

7.2. Zależność czasowa	123
7.3. Więź przestrzenna	123

Rozdział czwarty

Tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego

1. Wprowadzenie	125
2. Tryb uchwalania studium	125
2.1. Uwagi wstępne	125
2.2. Fazy i etapy procedury sporządzania studium	126
2.2.1. Faza pierwsza: inicjacja sporządzenia studium	126
2.2.2. Faza druga: sporządzanie pierwotnej wersji projektu studium	128
2.2.3. Faza trzecia: opiniowanie i uzgadnianie projektu studium	129
2.2.4. Faza czwarta: wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu	134
2.2.5. Faza piąta: uchwalenie i legalizacja studium	136
3. Tryb uchwalania planu miejscowego	138
3.1. Uwagi wstępne	138
3.2. Fazy i etapy procedury planistycznej	139
3.2.1. Faza pierwsza: inicjacja sporządzenia planu miejscowego	139
3.2.2. Faza druga: sporządzanie wstępnej wersji projektu planu miejscowego	145
3.2.3. Faza trzecia: opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego	147
3.2.4. Faza czwarta: konfrontacja projektu planu miejscowego z interesami indywidualnymi	153
3.2.5. Faza piąta: uchwalenie planu miejscowego	159
3.2.6. Faza szósta: legalizacja i promulgacja uchwały w sprawie planu miejscowego	164

Rozdział piąty

Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego

1. Wprowadzenie	166
2. Skutki w zakresie wykonywania prawa własności i innych praw do nieruchomości	166
2.1. Treść i wykonywanie prawa własności	166
2.2. Skutki ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu	168
2.2.1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości	169
2.2.2. Podważenie trwałości posiadania prawa do nieruchomości	170
2.2.3. Ograniczenia w zakresie rozporządzania nieruchomością	171
2.3. Zakres związania właściciela terenu ustaleniami planu miejscowego ...	171
2.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wykonywanie innych praw majątkowych mających za przedmiot nieruchomości	172

7

Spis treści

3. Skutki uchwalenia planu miejscowego w zakresie praw niemajątkowych	172
3.1. Przesłanka braku możliwości uzyskania decyzji o warunkach	

zabudowy i zagospodarowania terenu	172
3.2. Przesłanka wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	173
3.3. Zniweczenie przesłanki wygaszającej	176
4. Wpływ planu miejscowego na wartość gruntów	177
4.1. Konsekwencje zmniejszenia wartości gruntu spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą	178
4.1.1. Uprawnienia właściciela i użytkownika wieczystego	178
4.1.2. Alternatywne uprawnienie właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości	179
4.2. Gmina adresatem roszczeń	179
4.3. Konsekwencje zwiększenia wartości gruntu spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą	180
4.3.1. Wzrost wartości nieruchomości ustalony przy zastosowaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami	181
4.3.2. Zbycie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego w ustawowo określonym czasie	182
4.3.3. Zbycie w ustawowo określonym czasie	183
4.3.4. Wysokość ustalonej w planie miejscowym stawki procentowej opłaty planistycznej	183
4.3.5. Przeprowadzenie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej przed upływem ustawowo określonego terminu	184
4.4. Forma i tryb ustalania opłaty planistycznej	184
4.4.1. Decyzja o ustaleniu wysokości jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	185
4.4.2. Tryb wydawania decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej	186
4.5. Problem naliczania opłat planistycznych bez planu miejscowego	187
Rozdział szósty	
Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	191
1. Wprowadzenie	191
2. Istota decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	192
2.1. Przedmiot rozstrzygnięcia zawartego w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	192
2.2. Rzeczowy czy osobisty charakter decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	195
2.2.1. Charakter decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	196
2.2.2. Charakter decyzji o warunkach zabudowy	197
2.3. Uzaniowy czy związany charakter decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i zakres władzy dyskrecyjnej	198
8	
<i>Spis treści</i>	
3. Skutki wywoływane decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	200
3.1. Kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności	201
3.2. Wpływ na niektóre uprawnienia publicznoprawne	203
3.3. Możliwość wywoływania skutków określonych w art. 36 u.p.z.p.	203
4. Zamierzenie inwestycyjne jako przesłanka faktyczna decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	204
4.1. Wpływ zamierzenia inwestycyjnego na treść rozstrzygnięcia dotyczącego lokalizacji inwestycji	204
4.2. Relacja czasowa między powzięciem zamierzenia inwestycyjnego, wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz realizacją zamierzenia	205
5. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a plan miejscowy	206
5.1. Ewolucja relacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do planu miejscowego	206
5.2. Surogacja planów miejscowych decyzjami o warunkach zabudowy	

i zagospodarowania terenu oraz jej granice	206
6. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a pozwolenie na budowę	208
6.1. Zakazy uchylane obiema decyzjami	208
6.2. Uchylenie zakazu korzystania z wolności dokonywania zmiany zagospodarowania terenu	211
6.3. Uchylenie zakazu korzystania z wolności budowlanej	211
7. Inwestycje wymagające uzyskania obu decyzji	212
7.1. W przypadku inwestycji celu publicznego	212
7.2. W przypadku inwestycji prywatnych	213
7.3. Uprzywilejowanie inwestycji celu publicznego w zakresie wymogu uzyskania rozstrzygnięcia lokalizacyjnego	213
8. Wzajemne oddziaływanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę	214
8.1. Znaczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla możliwości ubiegania się o pozwolenie na budowę	214
8.2. Znaczenie wydania pozwolenia na budowę dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	215
8.3. Inne skutki wydania pozwolenia na budowę dla decyzji o warunkach zabudowy	216
9. Materialnoprawne przesłanki udzielenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	217
9.1. Wprowadzenie	217
9.2. Materialnoprawne przesłanki udzielenia decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	217
9.2.1. Zgodność z przepisami odrębnymi	217
9	
<i>Spis treści</i>	
9.2.2. Problem zgodności zamierzenia inwestycyjnego z wartościami stanowiącymi podstawy ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów	218
9.2.3. Uzgodnienie lokalizacji inwestycji celu publicznego	219
9.3. Materialnoprawne przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy	220
9.3.1. Wprowadzenie	220
9.3.2. Zasada dobrego sąsiedztwa i jej elementy składowe	221
9.3.3. Wymóg dostępu do drogi publicznej	228
9.3.4. Wymóg uzbrojenia terenu	228
9.3.5. Wymóg „odrolnienia” i „wylesienia”	229
9.3.6. Wymóg zgodności z przepisami odrębnymi	230
9.3.7. Wymóg zgodności z wartościami wymienionymi w art. 1 u.p.z.p.	230
9.3.8. Wymóg uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy	230
9.3.9. Inwestycje uprzywilejowane	231
10. Tryb postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	233
10.1. Wniosek zainteresowanego inwestora	233
10.1.2. Wymogi dotyczące treści wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	233
10.2. Analizy: przedmiot i zakres przestrzenny	234
10.2.1. Przedmiot analiz	234
10.2.2. Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko	234
10.3. Uzgadnianie i opiniowanie	234
10.3.1. Przedmiot uzgodnień	235
10.3.2. Tryb uzgodnień	235
10.4. Strony postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	236
10.4.1. Inwestor	236
10.4.2. Osoby trzecie	236
10.4.3. Współwłaściciel nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie	

warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	237
10.4.4. Inni zainteresowani	237
11. Treść decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	237
11.1. Rodzaj inwestycji	238
11.2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych	238
11.3. Określenie warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	238
11.4. Określenie wymagań dotyczących interesów osób trzecich	239
11.5. Określenie linii rozgraniczających teren inwestycji	240
11.6. Dodatkowe elementy decyzji o warunkach zabudowy	240
11.7. Dodatkowe elementy decyzji dotyczących inwestycji liniowych	240
10	
<i>Spis treści</i>	
12. Ograniczenia mocy obowiązującej udzielonej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	241
12.1. Warunki rozwiązujące	241
13. Obowiązek ewidencjonowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	241
CZĘŚĆ TRZECIA	243
Rozdział pierwszy	
Istota prawa budowlanego	245
1. Wolność budowlana jako wolność człowieka	245
2. Ograniczenie wolności budowlanej	246
3. Ograniczenie prawa własności	248
4. Prawo zabudowy	249
5. Wolność budowlana jako zasada prawa	252
Rozdział drugi	
Charakterystyka prawa budowlanego	254
1. Zakres pojęcia „prawo budowlane”	254
2. Przedmiot regulacji	256
3. Wpływ prawa europejskiego	259
Rozdział trzeci	
Uczestnicy procesu budowlanego	264
1. Wprowadzenie	264
2. Inwestor	265
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego	266
4. Projektant (nadzór autorski)	268
5. Kierownik budowy lub kierownik robót	270
6. Deregulacja zadań administracji	272
Rozdział czwarty	
Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	275
1. Wprowadzenie	275
2. Pozwolenie na budowę	275
2.1. Zakres przedmiotowy	275
2.2. Cechy pozwolenia na budowę	280
2.3. Strona postępowania w sprawie pozwolenia na budowę	285
3. Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę oraz zgłoszenie	287
4. Rozbiórka obiektów budowlanych	292
5. Elementy wniosku o pozwolenie na budowę (rozbiórkę)	294
6. Zatwierdzenie projektu budowlanego	299
Rozdział piąty	
Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych	303
1. Rozpoczęcie budowy i prace przygotowawcze	303
2. Wejście na cudzą nieruchomość	306
11	
<i>Spis treści</i>	
3. Samowola budowlana	309
4. Użytkowanie obiektu budowlanego	315
Rozdział szósty	
Utrzymanie obiektów budowlanych i katastrofa budowlana	322

1. Obowiązki właściciela lub zarządcy i użytkownika obiektu budowlanego	322
2. Kompetencje organów nadzoru budowlanego	325
3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego	330
4. Katastrofa budowlana	333
Rozdział siódmy	
Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	336
1. Wprowadzenie	336
2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej	337
3. Pojęcie nadzoru i organy nadzoru budowlanego	338
Rozdział ósmy	
Przepisy techniczno-budowlane	341
1. Pojęcie przepisów techniczno-budowlanych	341
2. Obowiązkiwanie przepisów techniczno-budowlanych	342
3. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych	346
CZĘŚĆ CZWARTA	349
Rozdział pierwszy	
Podziały nieruchomości	351
1. Wprowadzenie	351
2. Zakres stosowania przepisów o administracyjnym zatwierdzaniu geodezyjnych podziałów nieruchomości na działki	352
3. Materialnoprawne uwarunkowania zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości	355
3.1. Materialnoprawne przesłanki administracyjnego zatwierdzenia geodezyjnego podziału nieruchomości objętej planem miejscowym	356
3.1.1. Kwalifikowana zgodność z planem miejscowym	356
3.1.2. Dostęp do drogi publicznej	358
3.1.3. Zgodność z przepisami odrębnymi	361
3.1.4. Ograniczenia dotyczące dzielenia nieruchomości gruntowych zabudowanych	362
3.2. Podział nieruchomości nieobjętej planem miejscowym	363
3.2.1. Przesłanki pozytywne zatwierdzenia podziału nieruchomości nieobjętej planem miejscowym	364
3.2.2. Przesłanki negatywne zatwierdzenia podziału nieruchomości nieobjętej planem miejscowym	366
3.3. Podziały nieruchomości niezależne od planu miejscowego oraz od warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	368
3.3.1. Charakterystyka podziałów niezależnych od planu miejscowego	369
12	
<i>Spis treści</i>	
3.3.2. Charakterystyka podziałów niezależnych od warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	369
3.3.3. Katalog podziałów niezależnych od planu miejscowego	370
4. Problematyka proceduralna	374
4.1. Postępowanie podziałowe prowadzone na wniosek	375
4.1.1. Legitymacja czynna w postępowaniu o podział nieruchomości	375
4.1.2. Legitymacja bierna (roszczenie o udział w postępowaniu o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości zainicjowanym przez inny podmiot)	376
4.2. Postępowanie podziałowe prowadzone z urzędu	377
4.3. Tryb zatwierdzania projektu podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	378
4.3.1. Etapy postępowania podziałowego	378
4.3.2. Dokumenty wymagane w postępowaniu podziałowym	379
4.3.3. Pozwolenie konserwatorskie	379
4.4. Tryb postępowania podziałowego nieruchomości nieobjętej planem miejscowym	380
4.5. Tryb postępowania podziałowego niezależnego od planu miejscowego	380
4.6. Decyzja o zatwierdzeniu geodezyjnego podziału	381

4.6.1. Istota decyzji zatwierdzającej geodezyjny podział	381
4.6.2. Charakter decyzji zatwierdzającej geodezyjny podział	381
4.6.3. Skutki wywoływane decyzją zatwierdzającą geodezyjny podział	382
5. Wywłaszczenie podziałowe	383
5.1. Istota wywłaszczenia podziałowego	383
5.2. Przesłanki wywłaszczenia podziałowego	383
5.2.1. Przesłanka wydzielenia gruntu pod drogę publiczną	383
5.2.2. Przesłanka wszczęcia i prowadzenia postępowania podziałowego na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego	384
5.2.3. Zagadnienie innych przesłanek	384
6. Odszkodowanie	385
6.1. Istota odszkodowania za wywłaszczenie podziałowe	385
6.2. Uzgadnianie wysokości odszkodowania za wywłaszczenie podziałowe	386
6.3. Zagadnienie możliwości uzgadniania innych warunków odszkodowania niż jego wysokość	387
6.4. Ustalanie odszkodowania według przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości	387
7. Opłaty adiacenckie	388
7.1. Istota opłat adiacenckich związanych z zatwierdzeniem geodezyjnego podziału	388
7.2. Geneza opłat adiacenckich związanych z administracyjnym zatwierdzaniem geodezyjnych podziałów	389
13	
<i>Spis treści</i>	
7.3. Przesłanki ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z administracyjnym zatwierdzeniem geodezyjnego podziału	390
7.4. Uchwała w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej	392
7.4.1. Charakter prawny uchwały w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej	392
7.4.2. Treść uchwały	393
7.4.3. Promulgacja	393
7.5. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej	393
7.5.1. Istota	393
7.5.2. Charakter decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej	394
7.5.3. Dodatkowe rozstrzygnięcia zawarte w decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej	395
7.6. Możliwości rozliczenia opłaty adiacenckiej	396
Rozdział drugi	
Postępowanie scaleniowo-podziałowe	397
1. Wprowadzenie	397
2. Zakres stosowania	398
3. Materialnoprawne przesłanki scalenia i ponownego podziału nieruchomości	399
3.1. Materialnoprawne przesłanki scalenia i ponownego podziału nieruchomości z urzędu	399
3.1.1. Objęcie danego terenu planem miejscowym	400
3.1.2. Określenie w planie miejscowym szczegółowych warunków scalenia i ponownego podziału	401
3.1.3. Określenie w planie miejscowym granic obszarów przewidzianych do scalenia i ponownego podziału	401
3.2. Materialnoprawne przesłanki scalenia i ponownego podziału na wniosek	402
3.3. Przesłanka negatywna	403
4. Tryb scalenia i ponownego podziału nieruchomości	403
4.1. Wszczęcie procedury scaleniowo-podziałowej	404
4.1.1. Wniosek o przystąpienie do scalenia i ponownego podziału	404
4.1.2. Uchwała o przystąpieniu do scalenia i podziału	405

4.2. Czynności wykonywane po podjęciu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału	407
4.2.1. Wniosek o ujawnienie scalenia i podziału w księdze wieczystej	407
4.2.2. Powiadomienie właścicieli i użytkowników wieczystych	407
4.2.3. Sporządzenie projektu uchwały o scaleniu i podziale	407
4.2.4. Zaopiniowanie projektu uchwały przez radę uczestników scalenia i podziału	411
4.2.5. Wyłożenie projektu uchwały do wglądu uczestnikom scalenia i podziału	411
4.2.6. Przyjmowanie wniosków, uwag i zastrzeżeń	411
14	
<i>Spis treści</i>	
4.2.7. Analiza wniosków, uwag i zastrzeżeń przez organ wykonawczy gminy	412
4.2.8. Uгода w sprawie terminów i sposobów uiszczenia opłat adiacenckich	412
4.3. Podjęcie uchwały o scaleniu i podziale	413
4.4. Skutki wywoływane uchwałą o scaleniu i podziale	413
4.4.1. Skutki w zakresie geodezyjnego podziału, ewidencji gruntów i budynków oraz numeracji porządkowej nieruchomości	413
4.4.2. Skutki w sferze prawa własności, prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych	414
4.4.3. Skutki wywłaszczeniowe	414
4.4.4. Skutki finansowe dla gminy	416
4.4.5. Ewentualne skutki finansowe dla innych podmiotów publicznych	417
4.4.6. Skutki finansowe dla uczestników scalenia i podziału	417
5. Opłaty adiacenckie związane ze scaleniem i podziałem	419
5.1. Istota opłaty adiacenckiej	419
5.2. Obligatoryjny charakter	419
5.3. Stawka procentowa, terminy i sposoby uiszczenia	420
5.4. Ustalenie opłaty adiacenckiej	420
5.4.1. Forma ustalenia opłaty adiacenckiej	420
5.4.2. Czynniki kształtujące treść rozstrzygnięcia	420
5.5. Możliwości rozliczenia opłaty adiacenckiej	421
Rozdział trzeci	
Ustawowe prawo pierwokupu	422
1. Wprowadzenie	422
2. Zakres stosowania prawa pierwokupu	424
3. Podmiot prawa pierwokupu	424
4. Materialnoprawne przesłanki ustawowego prawa pierwokupu	425
4.1. Przesłanki pozytywne	425
4.1.1. Przesłanka pozytywna a)	425
4.1.2. Przesłanka pozytywna b)	427
4.1.3. Przesłanka pozytywna c)	428
4.1.4. Przesłanka pozytywna d)	428
4.2. Przesłanki negatywne	429
4.2.1. Przesłanka negatywna a)	430
4.2.2. Przesłanka negatywna b)	430
4.2.3. Przesłanka negatywna c)	430
4.2.4. Przesłanka negatywna d)	431
4.2.5. Przesłanka negatywna e)	431
4.2.6. Przesłanka negatywna f)	431
4.2.7. Przesłanka negatywna g)	432
4.2.8. Przesłanka negatywna h)	432
4.2.9. Przesłanka negatywna i)	433
15	
<i>Spis treści</i>	
4.2.10. Przesłanka negatywna j)	433
5. Tryb i forma wykonywania prawa pierwokupu	434

5.1. Tryb wykonania prawa pierwokupu	434
5.1.1. Organ gminy uprawniony do wykonania prawa pierwokupu ..	435
5.1.2. Termin wykonania prawa pierwokupu	436
5.1.3. Miejsce wykonania prawa pierwokupu	437
5.1.4. Moment zawarcia umowy	437
5.2. Forma wykonania prawa pierwokupu	438
6. Warunki wykonania prawa pierwokupu	439
Rozdział czwarty	
Wywłaszczenie nieruchomości	440
1. Wprowadzenie	440
1.1. Wywłaszczenie i instytucje zbliżone do wywłaszczenia	441
1.1.1. Nacjonalizacja	441
1.1.2. Ograniczenie prawa własności	441
1.1.3. Konfiskata	442
1.1.4. Przepadek (rzeczy)	444
1.2. Wywłaszczenie formalne i materialne	446
2. Rys historyczny instytucji wywłaszczenia	447
2.1. Geneza instytucji wywłaszczenia	447
2.2. Ewolucja instytucji wywłaszczenia w czasach PRL	448
2.3. Powrót do klasycznego wzorca	449
3. Ogólna charakterystyka obecnych uregulowań prawnych	450
4. Przedmiotowy zakres stosowania przepisów o formalnym wywłaszczeniu nieruchomości	452
4.1. Przesłanka przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym na cel publiczny	453
4.1.1. Cel publiczny	454
4.1.2. Cel publiczny a cel uzasadniający wywłaszczenie	455
4.2. Przesłanka ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego	457
4.3. Pozostałe przesłanki stosowania przepisów o formalnym wywłaszczeniu nieruchomości	457
4.4. Przesłanki stosowania przepisów o formalnym wywłaszczeniu nieruchomości w przypadkach określonych w specustawach	458
5. Podmiotowy zakres stosowania przepisów o formalnym wywłaszczeniu nieruchomości	459
5.1. Krąg podmiotów, na rzecz których może nastąpić wywłaszczenie	459
5.2. Krąg podmiotów, których wywłaszczenie może dotknąć	460
6. Materialne przesłanki formalnego wywłaszczenia nieruchomości	460
6.1. Przesłanki pozytywne	460
6.1.1. Przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne	460
6.1.2. Brak możliwości zrealizowania inwestycji celu publicznego w inny sposób	461
16	
<i>Spis treści</i>	
6.1.3. Brak możliwości nabycia prawa niezbędnego do zrealizowania celu publicznego w inny sposób niż poprzez wywłaszczenie	462
6.2. Przesłanka negatywna	463
7. Wymogi formalne wywłaszczenia nieruchomości	464
7.1. Czynności poprzedzające wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego	464
7.1.1. Negocjacje	464
7.1.2. Wezwanie do zawarcia umowy	464
7.2. Umowa ekspropriacyjna	465
7.3. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego	466
7.3.1. Treść wniosku o wywłaszczenie	466
7.3.2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego z urzędu	466
7.3.3. Moment wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego na wniosek	467
7.3.4. Moment wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego z urzędu	467
7.3.5. Etapy postępowania wywłaszczeniowego	468

7.3.6. Następstwo prawne w postępowaniu wywłaszczeniowym	468
8. Odmowa wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego	468
9. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości	469
9.1. Charakter decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	469
9.2. Elementy osnowy decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	470
9.3. Skutki wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	472
9.3.1. Skutki w sferze praw rzeczowych	472
9.3.2. Skutki w sferze regulacji wieczystoksięgowej	473
9.3.3. Skutki w sferze praw obligacyjnych	473
9.3.4. Powstanie obowiązku odszkodowania	474
9.4. Wykonalność decyzji wywłaszczeniowej	476
9.4.1. Wymóg prawomocności jako reguła	476
9.4.2. Natychmiastowa wykonalność decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	477
9.4.3. „Odroczona” wykonalność decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	477
10. Odszkodowanie	478
10.1. Charakter prawny instytucji odszkodowania z tytułu formalnego wywłaszczenia nieruchomości	478
10.1.1. Teza o cywilnoprawnym charakterze odszkodowania z tytułu wywłaszczenia	478
10.1.2. Krytyka tezy o cywilnoprawnym charakterze odszkodowania ..	479
10.2. Konsekwencje publicznoprawnego charakteru roszczenia o odszkodowanie z powodu formalnego wywłaszczenia nieruchomości	481
10.2.1. Brak przedawnienia roszczenia o odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia	482

17

Spis treści

10.2.2. Brak możliwości zrzeczenia się roszczenia o odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia	482
10.3. Konstytucyjna zasada słusznego odszkodowania	482
10.3.1. Realizacja konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania przez ustawodawcę zwykłego	483
10.3.2. Ewolucja stanowiska judykatury w kwestii słusznego odszkodowania	484
10.4. Formy odszkodowania za wywłaszczenie	485
10.4.1. Pieniężna forma odszkodowania	485
10.4.2. Rzeczowa forma odszkodowania	486
10.5. Zasady ustalania odszkodowania	487
10.6. Zasady wypłaty odszkodowania	488
10.6.1. Zasada jednorazowej wypłaty odszkodowania	488
10.6.2. Zasada wypłaty odszkodowania w terminie wykonalności decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	488
10.6.3. Wyjątki od zasady wypłaty odszkodowania w terminie wykonalności decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości	490
10.6.4. Skutki zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania	490
10.6.5. Waloryzacja odszkodowania	491
Rozdział piąty	
Zwrot nieruchomości wywłaszczonych	493
1. Wprowadzenie	493
2. Ewolucja stanowiska ustawodawcy w kwestii zwrotu nieruchomości wywłaszczonych	494
3. Przesłanki zwrotu nieruchomości wywłaszczonej	495
3.1. Pozytywne przesłanki zwrotu nieruchomości wywłaszczonej	495
3.1.1. Zbędność faktyczna (rzeczywista)	495
3.1.2. Zbędność domniemana (oparta na ustawowej fikcji zbędności)	497
3.2. Wygaśnięcie roszczenia zwrotowego	500
3.2.1. Zrealizowanie celu wywłaszczenia	500

3.2.2. Zagospodarowanie nieruchomości wyłączonej niezgodnie z celem wyłączenia	500
3.2.3. Upływ terminu złożenia wniosku o zwrot	501
3.3. Negatywne przesłanki zwrotu nieruchomości wyłączonej	501
3.3.1. Sprzedaż albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wyłączonej na rzecz osoby trzeciej	502
3.3.2. Sytuacja następców prawnych wyłączonych osób prawnych	502
3.3.3. „Podwójne” wyłączenie	503
3.3.4. Zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną	503
3.3.5. Zagadnienie wyzbycia się nieruchomości zamiennej	504
4. Krąg podmiotów uprawnionych do żądania zwrotu nieruchomości wyłączonej	506
18	
<i>Spis treści</i>	
5. Decyzja zwrotowa	507
5.1. Istota decyzji zwrotowej	507
5.2. Charakter decyzji zwrotowej	508
5.2.1. Konstytutywny charakter decyzji zwrotowej	508
5.2.2. Związany charakter decyzji zwrotowej	509
5.2.3. „Osobisty” charakter decyzji zwrotowej	509
5.3. Elementy osnovy (zwrot i rozłożenie na raty – art. 139 i art. 141 u.g.n.)	510
5.3.1. Orzeczenie o zwrocie wyłączonego prawa	510
5.3.2. Orzeczenie o zwrocie odszkodowania albo nieruchomości zamiennej	510
5.3.3. Rozstrzygnięcia akcesoryjne	511
5.4. Skutki wydania decyzji zwrotowej	512
5.4.1. Skutki występujące zawsze	512
5.4.2. Moment wystąpienia skutków głównych	512
5.4.3. Skutki występujące tylko niekiedy	513
6. Zasady rozliczeń w przypadku zwrotu	513
6.1. Zasada zwrotu nieruchomości w takim stanie faktycznym, w jakim znajduje się ona w dniu zwrotu	513
6.2. Zasada waloryzacji zwracanego odszkodowania	513
6.3. Zasada adekwatności zwracanego odszkodowania do zwrotu nieruchomości	514
6.4. Zasada uwzględnienia zmian w wartości nieruchomości po wyłączeniu	514
6.5. Zasada nieuwzględniania zmian w wartości zwracanej nieruchomości wynikających ze zmiany jej przeznaczenia oraz ze zmian w jej otoczeniu	514
6.6. Zasada obciążenia kosztami postępowania podmiotu odzyskującego odszkodowanie	514
6.7. Zasada terminowego rozliczenia	515
6.8. Zasada rozliczenia nakładów poniesionych na zwracaną nieruchomość przez trwałego zarządcę lub użytkownika	515
7. Odpowiednie stosowanie przepisów zwrotowych do umów ekspropriacyjnych, do wyłączeń dokonanych pod rządami innych przepisów oraz do instytucji o charakterze zbliżonym do wyłączenia	515
7.1. Umowy ekspropriacyjne	516
7.1.1. Umowy ekspropriacyjne zawarte na podstawie art. 6 u.z.t.w.n.	516
7.1.2. Umowy ekspropriacyjne zawarte na podstawie art. 8 dekretu o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych	516
7.1.3. Umowy ekspropriacyjne zawarte na podstawie art. 46 ust. 3 u.g.g.w.n.	517
7.2. Pierwokupy	517
7.3. Przymusowe umowy niezagrożone wyłączeniem	518

7.4. Wywłaszczenia	518
7.5. Konfiskaty	519
Rozdział szósty	
Partycypacja w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	521
1. Rys historyczny	521
1.1. Geneza instytucji	521
1.2. Rozwój regulacji prawnych	521
1.3. Rozwój regulacji prawnych w polskim systemie prawnym	522
2. Charakterystyka ogólna obecnego stanu prawnego	524
3. Przedmiotowy zakres stosowania przepisów art. 143–148 u.g.n.	524
4. Podmiotowy zakres stosowania przepisów art. 143–148 u.g.n.	525
5. Przesłanki pozytywne materialne naliczenia opłaty adiacenckiej	530
5.1. Przesłanki pozytywne zaktualizowania się obowiązku uczestniczenia w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	530
5.1.1. Wybudowanie urządzenia albo stworzenie warunków podłączenia nieruchomości do urządzenia	531
5.1.2. Zaangażowanie do budowy środków publicznych, środków pochodzących z UE lub środków ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi	532
5.1.3. Wzrost wartości nieruchomości w następstwie wybudowania urządzenia lub stworzenia warunków podłączenia jej do urządzenia	533
5.2. Przesłanka pozytywna formalna naliczenia opłaty adiacenckiej	533
5.3. Przesłanka negatywna naliczenia opłaty adiacenckiej	535
6. Wymogi formalne naliczenia opłaty adiacenckiej	537
6.1. Uchwała w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej .	537
6.2. Decyzja w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej	538
6.2.1. Podstawy prawne decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej	539
6.2.2. Treść decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej	540
6.3. Charakter rozstrzygnięć zawartych w decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej	542
7. Termin płatności opłaty adiacenckiej	543
7.1. Powstanie obowiązku wpłacenia opłaty adiacenckiej	543
7.2. Wymagalność obowiązku wpłacenia opłaty adiacenckiej	544
Bibliografia	545