

Politechnika Świętokrzyska
Wydział Inżynierii Środowiska, Geodezji i Energetyki
Odnawialnej

Kierunek studiów:
Geodezja i Kartografia

Teresa Front- Dąbrowska

Materiały dydaktyczne do przedmiotu

GOSPODARKA PRZESTRZENNA

opracowane w ramach realizacji Projektu
**„Dostosowanie kształcenia
w Politechnice Świętokrzyskiej do potrzeb
współczesnej gospodarki”**
FERS.01.05-IP.08-0234/23

Kielce, 2025





Spis treści

1. Definicja i cel	3
2. Podstawowe pojęcia.....	5
3. Hierarchiczna struktura planowania przestrzennego w Polsce.....	6
3.1. Planowanie na szczeblu kraju	6
3.2. Planowanie na poziomie regionalnym	6
3.3. Planowanie na poziomie lokalnym	9
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	14
4.1. Podstawowe informacje o planie miejscowym	14
4.2. Rysunek planu	16
4.3. Treść uchwały	22
5. Wykorzystanie dokumentów planistycznych w opracowaniach geodezyjnych oraz wycenie nieruchomości	25
5.1. Mapa wstępnego projektu podziału	25
5.2. Mapa do celów projektowych z informacjami z planu miejscowego	28
5.3. Opis przeznaczenia nieruchomości w operacie szacunkowym	29
6. Literatura	33



Materiały dydaktyczne objęte licencją Creative Commons BY 4.0.

Licencja dostępna pod adresem: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



1. Definicja i cel

Gospodarka przestrzenna – kompleksowe i całościowe zarządzanie przestrzenią i kształtowanie jej krajobrazu w ramach struktur administracyjnych, funkcjonalnych i krajobrazowych, uwzględniające całokształt warunków przyrodniczych, społecznych, gospodarczych, cywilizacyjnych, kulturowych czego efektem jest zagospodarowanie przestrzenne danego obszaru (Bieda i in., 2012). Na poniższym Rys. 1 przedstawiono podsumowanie definicji gospodarki przestrzennej według (Lechowska, 2022).

[Tekst alternatywny. Rysunek 1 przedstawia definicję gospodarki przestrzennej w ujęciu praktycznym jako działalności porządkującej przestrzeń oraz jako dyscypliny naukowej.]

Podsumowując, **gospodarkę przestrzenną** można rozumieć jako:

- celową **działalność** polegającą na racjonalnym organizowaniu (porządkowaniu) przestrzeni związanej z kształtowaniem zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb społeczeństwa,
- **dyscyplinę naukową** badającą prawa, teorie i koncepcje wpływające na proces organizacji przestrzeni w zakresie kształtowania racjonalnego zagospodarowania przestrzennego.

Rys. 1. Definicja gospodarki przestrzennej. Źródło: (Lechowska, 2022).



Cele gospodarki przestrzennej:

- Poprawa jakości życia poprzez zapewnienie harmonijnego i wszechstronnego rozwoju człowieka wyrażonego w postępie społecznym;
- Tworzenie warunków **zrównoważonego rozwoju**;
- Zapewnienie **ładu przestrzennego**;
- Racjonalne kształtowanie przestrzeni przez stymulowanie procesów gospodarczych;
- Wybór właściwej lokalizacji dla poszczególnych rodzajów funkcji;
- Określenie i kształtowanie struktury funkcji poszczególnych terenów (użytkowanie poszczególnych terenów dla różnych celów);
- Racjonalne wykorzystanie przestrzeni i zasobów środowiska;
- Integracja działań gospodarczych, społecznych i ekologicznych;
- Ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych;
- Ochrona interesu publicznego;
- Minimalizacja i rozwiązywanie konfliktów przestrzennych (użytkowników przestrzeni) w zakresie korzystania z zasobów środowiska i użytkowania ziemi, w tym lokalizacji „problematicznych” obiektów;
- Równoważenie i umacnianie rynku nieruchomości.

Wyróżnić można dwie kategorie wartości w różnym stopniu wpływające na rozwiązania przestrzenne. Zgodnie z literą prawa najważniejszymi wartościami planowania przestrzennego stanowiącymi podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej i przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy są **ład przestrzenny i zrównoważony rozwój**.

Ze względu na ograniczoność przestrzeni zagospodarowanie przestrzenne powinno być realizowane na określonych zasadach, wymaganiach i uwarunkowaniach. W myśl Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa, 2003) należy uwzględnić w szczególności:



- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym z użyciem środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zastosowanie określonych zasad i wymagań w planowaniu przestrzennym ma na celu racjonalne porządkowanie elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym kreowanie atrakcyjnego środowiska życia, pracy i wypoczynku.

2. Podstawowe pojęcia

1. **Ład przestrzenny**- takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (Ustawa, 2003);
2. **Zrównoważony rozwój** – rozwój społeczno- gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych



potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń (Ustawa, 2001);

3. **Interes publiczny** – uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
4. **Inwestycja celu publicznego** - działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) stanowiące realizację celów publicznych w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa, 1997);
5. **Działka budowlana** - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (Ustawa, 2003);

3. Hierarchiczna struktura planowania przestrzennego w Polsce

3.1. Planowanie na szczeblu kraju

System planowania przestrzennego w Polsce odbywa się zgodnie z zapisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa, 2003). Struktura systemu jest zhierarchizowana, podzielona na 3 szczeble, tj.: krajowy, regionalny, lokalny. Opracowania planistyczne, powstające na niższych szczeblach powinny uwzględniać ustalenia dokumentów tworzonych wyżej.

Po nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2023r. nastąpiło znaczne ograniczenie przepisów w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu kraju. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju (określająca uwarunkowania, cele i kierunki zrównoważonego rozwoju kraju oraz działania niezbędne do jego osiągnięcia (uchwalana przez Radę Ministrów) przestaje obowiązywać. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego koordynuje współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego (Ustawa, 2003).

3.2. Planowanie na poziomie regionalnym

Instrumentem prowadzenia polityki przestrzennej na **poziomie województwa** jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPW). Określa on uwarunkowania, zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa. Osiągnięcie celów polityki przestrzennej województwa, powinno być realizowane całym wachlarzem działań, dla których plan zagospodarowania





przestrzennego województwa pełni rolę koordynacyjną. Możliwości prowadzenia polityki przestrzennej zależą od pozostających w dyspozycji samorządu województwa instrumentów [1].

Organy samorządu województwa sporządzają **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa**, prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i programy, a także sporządzają **audyt krajobrazowy**.

Organami samorządu województwa są: Marszałek województwa oraz sejmik województwa.

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW)

Dokumentem szczebla regionalnego jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Kształtuje on politykę przestrzenną województwa. Jednocześnie plan koordynuje elementy planowania rozwoju, wynikające ze zobowiązań międzynarodowych, planowania krajowego, regionalnego i lokalnego oraz dostarcza informacje o województwie, zwłaszcza o jego uwarunkowaniach przestrzennych i kierunkach rozwoju. Formułuje również propozycje do planu zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich oraz projektów ponadregionalnych i międzynarodowych o charakterze planistycznym. Plan województwa stanowi też podstawę do formułowania wniosków do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich oceny, pod kątem realizacji celów regionalnych. Samorządom lokalnym i inwestorom plan dostarcza ponadto informacji, na temat dobrych praktyk w gospodarowaniu przestrzenią.

Plan wskazuje cele gospodarowania przestrzenią województwa i zasady jej kształtowania oraz określa kierunki polityki przestrzennej w długiej perspektywie i stanowi podstawę do konstruowania programów operacyjnych rozwoju regionu.

Należy zaznaczyć, że plan nie stanowi prawa miejscowego, a jest aktem kierownictwa wewnętrznego i wiąże władze województwa, a także inne podmioty administracji publicznej w zakresie respektowania priorytetów rozwojowych i prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi kierunkami [1].

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych województwa. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, oraz określa się w szczególności:



- podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
- system obszarów chronionych, w tym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2. Audyt Krajobrazowy

Dokumentem w systemie planowania na poziomie wojewódzkim jest audyt krajobrazowy. Dokument opracowywany jest w celu identyfikacji i oceny krajobrazów występujących na obszarze województwa. W ramach audytu wyznacza się krajobrazy priorytetowe, szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe i jako takie wymagające zachowania.

Audyt sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat przy wykorzystaniu klasyfikacji i metodyki ustalonej w ramach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Rozporządzenie, 2019).

Audyt krajobrazowy, w szczególności określa:

- krajobrazy występujące na obszarze danego województwa,
- lokalizację krajobrazów priorytetowych;
- wskazuje lokalizację i granice:
 - parków kulturowych,
 - parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
 - obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach;
- wskazuje:
 - zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2,
 - rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub





- obiektów, o których mowa w pkt 2, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody,
- o lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów.

3.3. Planowanie na poziomie lokalnym

W drugiej połowie 2023 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa, 2003), wprowadzająca szereg zmian, które w sposób szczególny dotyczą planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym (gminy). Dotyczyły one w szczególności takich kwestii jak wprowadzenie planu ogólnego i zintegrowanego planu inwestycyjnego (Horodecki, 2024). Planowanie przestrzenne szczebla lokalnego (na poziomie gmin) opiera się według aktualnych przepisów na:

- o planie ogólnym (do czasu jego uchwalenia obowiązuje jeszcze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego SUiKZP);
- o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- o zintegrowanym planie inwestycyjnym;
- o decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- o decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Plan ogólny

Plan ogólny, będący aktem prawa miejscowego, określa politykę przestrzenną gminy oraz zasady przestrzennego zagospodarowania. Uwzględnia politykę przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. Stanowi podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia są wiążące dla organów gminnych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny jest dokumentem, na podstawie którego gmina może formułować wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [1]. Zakres tematyczny planu ogólnego obejmuje m. in.:

- o uwarunkowania oraz problemy związane z rozwojem gminy, w tym wynikające m. in. ze zidentyfikowanych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zagospodarowania, prawa własności gruntów, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- o obszary chronione środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady ich ochrony i użytkowania,





- o kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, zasady rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- o zasady polityki gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną; strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową; strefa usługowa; strefa handlu wielkopowierzchniowego; strefa gospodarcza; strefa produkcji rolniczej; strefa infrastrukturalna; strefa zieleni i rekreacji; strefa cmentarzy; strefa górnictwa; strefa otwarta; strefa komunikacyjna.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Nowelizacja z 2023 r. (Ustawa, 2003) wprowadziła zmianę, dzięki której do 31 grudnia 2025 r. studium przestaje obowiązywać i musi zostać uchylone oraz zastąpione planem ogólnym. Zmiany te jak podkreśla (Horodecki, 2024) mają znaczne konsekwencje. W sytuacji, w której brakowało planu miejscowego, studium nie stanowiło aktu prawa miejscowego i tym samym nie gwarantowało realizacji kierunków zagospodarowania, jakie zostały w nim określone. Tym samym nie zapewniało ono ochrony przestrzeni w określony w nim sposób. W uprzednio obowiązującym, a obecnie uchylonym art. 9 wprost wskazano, że studium określa politykę przestrzenną gminy i sporządzane jest przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta po uprzedniej uchwale rady gminy o przystąpieniu do jego sporządzenia. Studium, jako podstawowy akt planistyczny gmin, stanowił podstawę do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, który musiał zostać ustalony w każdej gminie, przy czym nie było dozwolone, aby jakkolwiek gmina zaniechała jego przyjęcia. Rada gminy, podejmując uchwałę o miejscowym planie, była zobligowana uwzględnić postanowienia zawarte w studium. Studium zawierało nie tylko uwarunkowania, ale i kierunki zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie zostało określone, czy warunki te są ustaleniami faktycznymi w momencie jego sporządzania. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z uprzednio obowiązującym art. 32 ust. 1 (Ustawa, 2003) rada gminy powinna podjąć uchwałę dotyczącą aktualności studium, po uprzedniej analizie aktualności przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w sytuacji, w której studium byłoby nieaktualne w całości lub w części, należało studium zmienić. Celem sporządzenia studium było ustalenie i określenie polityki przestrzennej danej gminy, ze szczególnym uwzględnieniem lokalnych zasad gospodarowania przestrzennego, oraz podanie informacji dotyczącej przyszłego przeznaczenia danych gruntów. Uprzednio obowiązujące studium nie miało rangi prawa miejscowego.



3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy (MPZP)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów bądź zmiany przeznaczenia, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Plan miejscowy musi być zgodny z planem ogólnym gminy w zakresie:

- standardów dostępności do obiektów infrastruktury społecznej takich jak szkoła podstawowa oraz obszar zieleni publicznej,
- przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów stref planistycznych odnośnie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

W planie miejscowym określa się m.in.:

- zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy, scalania i podziału nieruchomości, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan ustala również, w zależności od potrzeb, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu. Mimo, iż w myśl ustawy, plan jest podstawowym narzędziem kształtowania przestrzeni w gminie oraz stanowi akt prawa miejscowego, tylko ok. 30% powierzchni kraju pokrywają plany [1] różny jest również stopień pokrycia planami miejscowymi w poszczególnych gminach.

4. Zintegrowany plan inwestycyjny

Na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest



szczególną formą planu miejscowego. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części, odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Jeżeli Rada Gminy, stosowną uchwałą, wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wówczas wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, inwestycji towarzyszącej przy realizacji inwestycji głównej oraz treść umowy urbanistycznej [1].

5. Decyzja o ustalenie lokalizacji celu publicznego

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- rodzaj inwestycji;
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodne z planem ogólnym oraz wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;

Zgodność warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym zapewnia się przez ustalenie:

- funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej ten teren,
 - wysokości zabudowy nie większej niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,





- o udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren [1].

6. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Decyzję o warunkach zabudowy wprowadzono w 2003 r. Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa, 2003) jako rozwiązanie uzupełniające w stosunku do planów miejscowych. Ze względu na to, że ustawa ta ostatecznie unieważniła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r., nagle w 2003 r. ok. 75% powierzchni kraju zostało pozbawione możliwości zmiany sposobu zagospodarowania terenu, w tym rozwijania nowej zabudowy. W celu całkowitego nieograniczenia możliwości inwestowania na terenach pozbawionych planów miejscowych dopuszczono do inwestowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, dalej nazywanej w skrócie „Decyzją WZ” (Lechowska, 2022).

Decyzja o warunkach zabudowy ustala następujące wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linię zabudowy określającą odległość obiektu od drogi,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
- szerokość elewacji frontowej budynku,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,
- geometrię dachu budynku (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych).

Decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną wydawaną na poziomie gminy przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta na wniosek inwestora po uzgodnieniu i opiniowaniu z wieloma organami i instytucjami. W praktyce w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich wydawaniem decyzji zajmują się podmioty zewnętrzne (urbaniści, architekci). Decyzja o warunkach zabudowy jest wydawana w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dotyczy zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych niezmieniających jego formy architektonicznej, a także zmiany sposobu użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego lub jego części. Decyzja taka wymagana jest w przypadku robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę. Taka decyzja jest również wymagana dla zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku. Nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie obiektu budowlanego, jeżeli nie powodują





zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia co najmniej następujących warunków (tzw. zasad dobrego sąsiedztwa):

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren jest położony w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

4.1. Podstawowe informacje o planie miejscowym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Jest aktem prawa miejscowego ustanawiającym przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę, decyzja w sprawie podziału nieruchomości). Głównym celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dalszej części będzie nazywany w skrócie „planem”. Plan nie może naruszać ustaleń studium ani planu ogólnego. Jest sporządzany na wyższym poziomie szczegółowości – obejmuje mniejsze tereny. Planów miejscowych w praktyce nie sporządza się dla całego terytorium gminy, lecz jedynie dla konkretnego obszaru stanowiącego jej część. W przeciwieństwie do studium, planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu (np. tereny kolejowe). Podaje się w nim tylko ich granice. Plany wykonuje się w zależności od potrzeb, niemniej jednak wyłącznie z inicjatywy rady gminy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.





Wyróżnić można jednak przypadki, w których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte takim obowiązkiem określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne. Przykładowo zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego dla obszarów, dla których przeprowadzone ma zostać scalenie lub podział nieruchomości oraz dla obszarów przestrzeni publicznej, wyznaczonych w studium.

Plan miejscowy składa się z dwóch zasadniczych części: tekstowej, stanowiącej uchwałę rady gminy, i graficznej – załącznika graficznego stanowiącego integralną część uchwały. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres merytoryczny planu. Można wyróżnić treść obligatoryjną i fakultatywną planu.

Plany miejscowe publikowane są obowiązkowo w Dziennikach Urzędowych Województwa. Coraz częściej są również prezentowane (fakultatywnie) na geoportalach (w ramach Systemów Informacji Przestrzennej SIP). Na poniższym rysunku (Rys. 2) zaprezentowano widok okna geoportalu miasta Kielce z wyświetlonymi warstwami obowiązujących planów miejscowych. na tle działek ewidencyjnych.

[Tekst alternatywny. Rysunek 2 przedstawia widok geoportalu miasta Kielce, po lewej stronie widoczne są włączone warstwy tematyczne- przeznaczenie terenu w MPZP oraz granice działek ewidencyjnych i ich numery. W środkowej części ekranu widoczna jest legenda oznaczeń z MPZP.]



Rys. 2. Widok okna geoportalu w profilu „planowanie przestrzenne”. Źródło:
<https://gis.kielce.eu>.

Każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów w zakresie części tekstowej – uchwały i wyrysów z rysunku planu.

4.2. Rysunek planu

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Rozporządzenie, 2021) ogólnie określa wytyczne dotyczące zapisu ustaleń tekstu i rysunku planu oraz dosyć szczegółowo skład i formę dokumentacji planistycznej przedstawiającej całą procedurę planistyczną. Zgodnie z tymi wytycznymi rysunek planu miejscowego powinien zawierać m.in.:

- nazwę planu miejscowego,
- wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego, ze względu na wymaganą niesprzeczność ustaleń planu ze studium,
- określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i



oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów,

- linie zabudowy w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- jeżeli występują:
 - granice administracyjne (jeżeli występują na obszarze objętym planem);
 - granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;
 - granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (np. terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych);
 - w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego (np. przebieg sieci infrastruktury technicznej, postulowana kontynuacja ciągów komunikacyjnych poza granicami obszaru objętego planem, postulowane krawędzie jezdni, orientacyjna lokalizacja szpalerów drzew, strefa oddziaływania napowietrznej linii energetycznej itp.).

W związku z powyższym w legendzie rysunku planu można wyróżnić oznaczenia obowiązujące, w tym przeznaczenie terenów i oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz oznaczenia informacyjne (Rys. 3).

[Tekst alternatywny. Rysunek 3 przedstawia przykładową legendę z części graficznej MPZP, w tym oznaczenia obowiązujące, przeznaczenia terenów, oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych oraz oznaczenia informacyjne.]

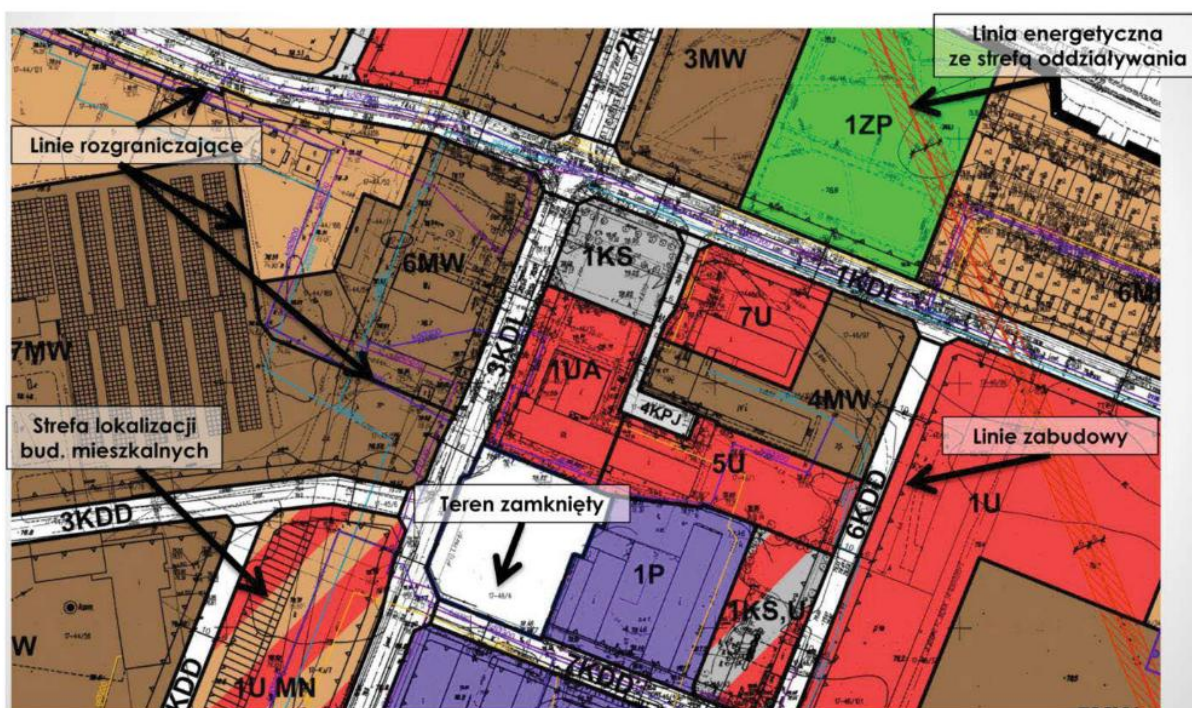
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE		OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	Granice obszaru objętego planem		Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą potencjalnego oddziaływania
	Granice terenów zamkniętych		Istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia o średnicy Ø40 - Ø200
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		Istniejące sieci wodociągowe o średnicy Ø90 - Ø250
	Nieprzekraczalne linie zabudowy		Istniejące sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø200 - Ø800
	Strefa lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem U, MN		Istniejące sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicy Ø150 - Ø600
PRZEZNACZENIE TERENÓW			Postulowane krawędzie jezdni
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Postulowana kontynuacja ciągów komunikacyjnych poza granicami obszaru objętego planem
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Numer dzialek stanowiących granice opracowania
	Tereny usług	OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH	
	Teren usług administracji		
	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
	Tereny zieleni urządzonej		Strefy bezpieczeństwa gazociągów wysokiego ciśnienia
	Teren obsługi komunikacji z dopuszczeniem usług		
	Teren obsługi komunikacji		

Rys. 3. Przykładowa legenda rysunku planu. Źródło: (Lechowska, 2022).

Główną rolę na rysunku planu odgrywają linie rozgraniczające, które wyznaczają zasięg terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

barwne oznaczenia graficzne i literowe określające przeznaczenie terenów, linie zabudowy w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wymiarowanie przykładowo takich elementów, jak szerokość dróg, szerokość stref oddziaływania sieci infrastruktury technicznej, odsunięcie linii zabudowy od drogi. Linie rozgraniczające nie rozdzielają wyłącznie terenu o różnych funkcjach, np. tereny mieszkaniowe od przemysłowych, tereny usługowe od terenów dróg, ale również tereny o tych samych funkcjach, jeżeli różnią się wartością wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, np. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dozwolonych trzech do pięciu kondygnacjach. Przykładowy fragment rysunku planu zaprezentowano na (Rys. 4).

[Tekst alternatywny. Rysunek 4 przedstawia fragment rysunku planu oraz wskazane strzałkami najistotniejsze elementy tego dokumentu takie jak linie rozgraniczające, strefę lokalizacji budynków mieszkalnych, linie zabudowy, linie energetyczne ze strefą oddziaływania.]



Rys. 4. Przykładowa fragment rysunku planu. Źródło: (Lechowska, 2022).

Na rysunku planu miejscowego powinno stosować się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku z tekstem planu miejscowego. Przeznaczenie terenu na rysunku planu określane jest w formie barwnej i literowej. W tekście planu dla każdego terenu ustala się szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązek numerowania oznaczeń literowych dotyczących przeznaczeń terenów na rysunku planu umożliwia czytelne



odnoszenie się ustaleń tekstu planu do konkretnych terenów. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów na rysunku planu miejscowego zostały w pełni ujednolicone w 2021 r. i są dostępne w załączniku nr 1 do rozporządzenia (Rozporządzenie, 2021). Poniższy rysunek (Rys. 5) przedstawia oznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, natomiast na Rys. 6 przedstawiono wykaz linii stosowanych na rysunku planu.

[Tekst alternatywny. Rysunek 5 przedstawia wartość kolorów RGB dla oznaczeń w planie miejscowym terenu zabudowy oraz usługowej, wraz z symbolami opisu i nazwami klas przeznaczenia terenu np. MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.]

poziom 1			oznaczenie graficzne	wartości kolorów RGB	poziom 2		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu			kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
1_	M	teren zabudowy mieszkaniowej		R219 G162 B060	1_1_	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
				R158 G105 B060	1_2_	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
				R199 G151 G127	1_3_	ML	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
2_	U	teren usług		R242 G98 B65	2_1_	UH	teren usług handlu
					2_2_	UW	teren usług handlu wielkopowierzchniowego
					2_3_	UL	teren usług rzemieślniczych

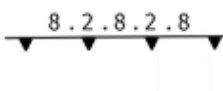
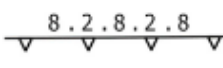
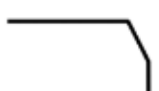
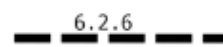
poziom 3		
kod klasy przeznaczenia terenu	symbol klasy przeznaczenia terenu	nazwa klasy przeznaczenia terenu
1_1_1_	MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
1_1_2_	MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
1_1_3_	MNS	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
1_2_1_	MWK	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzewowej
1_2_2_	MWW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
2_1_1_	UHD	teren usług handlu detalicznego
2_1_2_	UHH	teren usług handlu hurtowego

Rys. 5. Oznaczenia na planie miejscowym dla terenów mieszkaniowych i usługowych. Źródło: załączniku nr 1 do rozporządzenia (Rozporządzenie, 2021).

[Tekst alternatywny. Rysunek 6 przedstawia przykładowe linie stosowane na rysunku planu i ich parametry np. obowiązująca linia zabudowy w postaci linii ciągłej z czarnymi trójkątami, grubość 0,35 dla linii ciągłej, trójkąty równoboczne o boku 2 mm.]

PODSTAWOWE OZNACZENIA GRAFICZNE I NAZWY

dotyczące linii stosowanych w części graficznej projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa oznaczenia	Oznaczenie graficzne, wymiary w mm	Grubość linii w mm	Wartości kolorów RGB
1	2	3	4	5
1	Obowiązująca linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trójkąt równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0
2	Nieprzekraczalna linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trójkąt równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0
3	Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		0,7 dla linii ciągłej	R0 G0 B0
4	Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego		1,5 dla linii kreskowej	R0 G0 B0

Objaśnienie:

Linie określone w tabeli kreśli się i wymiaruje w ich osi symetrii.

Rys. 6. Linie stosowane na rysunku planu. Źródło: załączniku nr 2 do rozporządzenia
(Rozporządzenie, 2021).



Rysunek planu miejscowego sporządza się w określonych skalach.

Ustawa o planowaniu wskazuje, że:

Art. 16. 1. **Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000**, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

W Rozporządzeniu znajdziemy doprecyzowanie:

§ 5. Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się z wykorzystaniem map w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem.

§ 6. 1. W przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000.

2. W przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego obejmującego obszar intensywnej zabudowy, a także dla obszarów przestrzeni publicznej dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500.

4.3. Treść uchwały

Tekst planu można podzielić na zasadnicze części:

- Przepisy wstępne oraz Dział I. Ustalenia wprowadzające,
- Dział II. Ustalenia ogólne
- Dział III. Ustalenia szczegółowe, często podzielony na Rozdziały związane z poszczególnymi funkcjami
- Dział IV. Ustalenia przejściowe i
- Dział V. Ustalenia końcowe

W ramach **przepisów wstępnych** znajdziemy informacje, że plan miejscowy uchwała się po stwierdzeniu iż nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określone są granice obszaru objętego planem, wymienione wszystkie ponumerowane załączniki do uchwały, w tym rysunek planu będący integralną częścią uchwały, opracowany jest słowniczek pojęć używanych w uchwale, wymienione wszystkie przeznaczenia terenów przewidziane w planie. Fragment tej części uchwały przedstawia (Rys. 7).





[Tekst alternatywny. Rysunek 7 przedstawia początkowy fragment uchwały Rady Miejskiej w Kielcach z dn. 4 września 2008 r. w sprawie uchwalenia MPZP terenu „Kielce Wschód- obszar 1”.]

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Kielce Wschód – Obszar 1”

**Uchwała Nr XXVII/626/2008
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 4 września 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Wschód – Obszar 1” (rejon Cmentarza Komunalnego „Cedzyna”, drogi krajowej nr 74, przedłużenie ul. Sandomierskiej oraz ulic: Wikaryjskiej, Cedro-Mazur i Lubrzanki).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 i z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2005 r. Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327 i Nr 173 poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. 127 poz. 88) po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 r. Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej w Kielcach Nr XXXIV/674/2004 r. z dnia 9 grudnia 2004 r. oraz nr VIII/162/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. i nr XXIV/539/2008 z dnia 29 maja 2008 r. Rada Miejska w Kielcach uchwała, co następuje:

Dział I. Ustalenia wprowadzające

Rys. 7. Fragment uchwały w sprawie planu miejscowego. Źródło: <https://gis.kielce.eu>.

W treści MPZP w części **ustalenia ogólne** znajdują się zazwyczaj zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. zasady lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej, ustala się obsługę komunikacyjną, zasady lokalizacji szyldów i reklam, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rozbudowy infrastruktury i sieci komunikacyjnej. W tej części znajdują się również szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku ustalenia w nim obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Procedura ta polega na scaleniu zespołu działek i ich ponownym podziale według





wytycznych w planie miejscowym, wraz z obowiązkiem realizacji przez gminę dróg publicznych i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Ze względu na wysoki stopień skomplikowania i wysokie koszty postępowania scalenia i podziału nieruchomości bardzo rzadko w planach miejscowych ustanawiane są obszary objęte obowiązkiem przeprowadzenia takiej procedury. W tekście uchwały określa się wtedy minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

Czasami w tym miejscu pojawiają się również parametry obowiązujące przy wydzielaniu nowych działek budowlanych jak na Rys. 8.

[Tekst alternatywny. Rysunek 8 przedstawia fragment uchwały w zakresie paragrafu 7 dotyczącego zasad scalania i podziału oraz ukształtowania działek budowlanych z zaznaczonymi fragmentami „nie przewiduje się scalenia nieruchomości”, „minimalna powierzchnia działki budowlanej, minimalna szerokość frontów itp.]

§ 7.

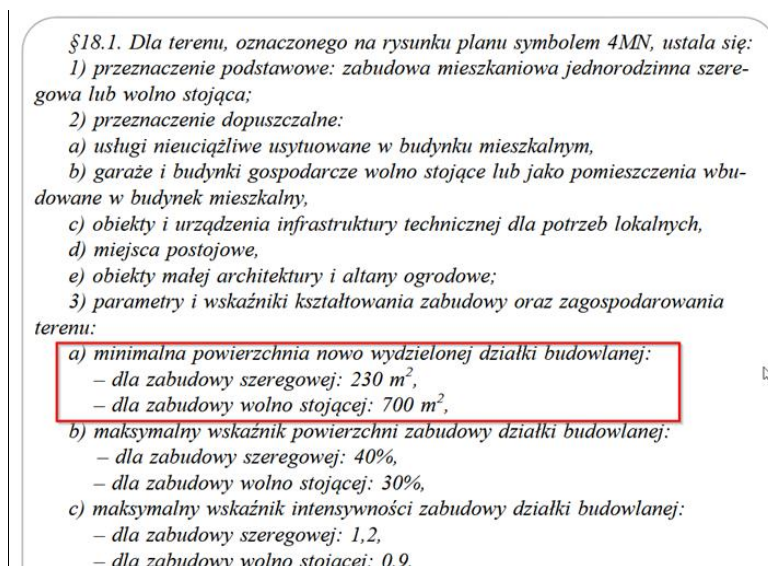
Ustala się następujące zasady scalania i podziału oraz kształtowania działek budowlanych:

- 1) na obszarze objętym planem nie przewiduje się scalenia nieruchomości.
- 2) dopuszcza się podział i zmianę podziału działek oznaczonego na rysunku planu orientacyjną linią podziałów działek, w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz ustalonych linii zabudowy i układu komunikacyjnego, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej pod projektowaną zabudowę nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – 800 m² o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) dla innych form zabudowy jednorodzinnej i dla pozostałych terenów nie ustala się,
- 3) w przypadku nowych działek budowlanych zachować minimalne szerokości frontów:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – 20 m,
 - b) dla innych form zabudowy jednorodzinnej i dla pozostałych terenów nie ustala się,
- 4) obowiązek zachowania kąta położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°-90°
- 5) w przypadku podziału działek zapewnić dostęp do drogi publicznej.

Rys. 8. Fragment uchwały dotyczący zasad wydzielania nowych działek budowlanych. Źródło: <https://gis.kielce.eu>.

W części **Ustalenia szczegółowe** znajdziemy najczęściej dokładne informacje związane z przyszłym zagospodarowaniem dla poszczególnych przeznaczeń np. terenów zabudowy mieszkaniowej i innej. Często zdarza się, że dopiero w tej części odnajdujemy informację dotyczącą podziałów nowych działek budowlanych (Rys. 9)

[Tekst alternatywny. Rysunek 9 przedstawia fragment uchwały dotyczący paragrafu 18.1 z zaznaczaniami minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej 230 m², dla zabudowy wolnostojącej 700 m².]



Rys. 9. Fragment uchwały dotyczący zasad wydzielenia nowych działek budowlanych. Źródło: (Lechowska, 2022).

W **Ustaleniach końcowych i przejściowych** ustala się m.in. jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, podana jest informacja kiedy uchwała wchodzi w życie.

5. Wykorzystanie dokumentów planistycznych w opracowaniach geodezyjnych oraz wycenie nieruchomości

5.1. Mapa wstępnego projektu podziału

W art. 93 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa, 1997) wskazano, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94. Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W przypadku podziału nieruchomości położonej na



obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, opinia dotyczy spełnienia warunków, o których mowa w art. 94 ust. 1. Opinię wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Integralną częścią postanowienia jest mapa wstępnego projektu podziału.

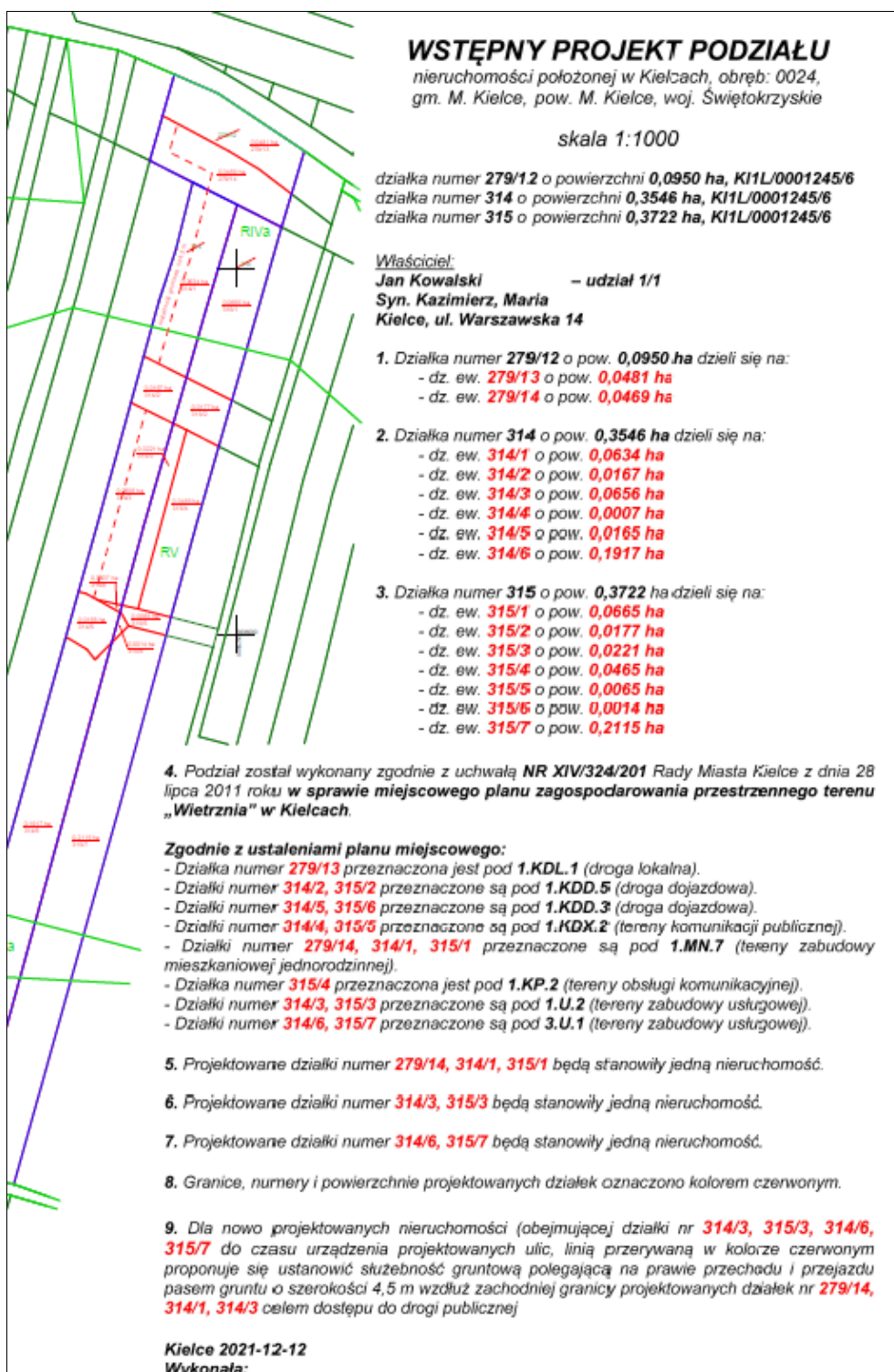
Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie podziałów (Rozporządzenie, 2004)

Wstępny podział nieruchomości powinien zawierać w szczególności:

- 1) granice nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 2) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 3) powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi;
- 4) naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
- 5) przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu;
- 6) przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej.

Przykład mapy wstępnego projektu podziału przedstawiono poniżej na Rys. 9.

[Tekst alternatywny. Rysunek 9 przedstawia kompletną mapę wstępnego projektu podziału z wymaganymi jej elementami, opisem do mapy i zaznaczeniem nowo wydzielonych działek kolorem czerwonym, opisem przeznaczenia nowo wydzielanych według planu miejscowego oraz opisem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.]



Rys. 9. Mapa wstępnego projektu podziału. Źródło: opracowanie własne.



5.2. Mapa do celów projektowych z informacjami z planu miejscowego

Zgodnie ze Standardami technicznymi wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Standardy, 2022):

§ 30. 1. Mapę do celów projektowych wykonuje się dla obszaru wskazanego w zgłoszeniu prac geodezyjnych obejmującego obszar niezbędny do sporządzenia dokumentacji projektowej.

2. Do sporządzenia mapy do celów projektowych wykonawca wykorzystuje:

- 1) materiały udostępnione z zasobu;
- 2) wyniki wykonanych pomiarów;
- 3) opracowania planistyczne;
- 4) inne dokumenty lub informacje dotyczące obszaru projektowanego zamierzenia budowlanego lub terenów sąsiednich, jeżeli mają znaczenie dla zamierzenia budowlanego,

§ 32. 1. Treścią mapy do celów projektowych są szczegóły terenowe stanowiące treść mapy zasadniczej, usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody, a także określone przez projektanta lub inwestora inne szczegóły terenowe i informacje, w tym miary liniowe.

2. Treść i skalę mapy do celów projektowych dostosowuje się do rodzaju i wielkości zamierzenia budowlanego.

3. Przy redakcji mapy do celów projektowych stosuje się oznaczenia i symbole graficzne obiektów właściwe dla treści mapy zasadniczej, a jeżeli na mapie występują również inne obiekty, należy na niej umieścić stosowną legendę.

Przykład mapy do celów projektowych, zawierającej elementy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono poniżej na Rys. 10.

[Tekst alternatywny. Rysunek 10 przedstawia przykład mapy do celów projektowych, na górze mapy znajduje się jej opis, skala, kierunek północy a także na czerwono pieczęć przyjęcia danych do zasobu geodezyjnego. Niżej znajduje się treść mapy w kolorze oraz legenda dotycząca oznaczeń dla elementów pozyskanych z MPZP.]



Mapa do celów projektowych Skala 1:500	
Sekcja: 7.144.15.04.2.4, 7.144.15.04.4.2	
działka: 1	
wieś: Strawczyn	
obręb: 0011 Strawczyn	
gmina: Strawczyn	
powiat: kielecki	
województwo: świętokrzyskie	
Jedn. ewid.: 260418_2 Strawczyn	
— granice działek i użytków przysięgo	
— z ewidencji gruntów i budynków	
— układ współrzędnych płaskich	
prostokątnych "2000/7"	
— układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH	
— nr. zgłoszenia robót: GN-III.6640.	
— bez sprawdzenia słuszności gruntowych	

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	
Wykonawca prac geodezyjnych	
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	



Legenda:

— M2p

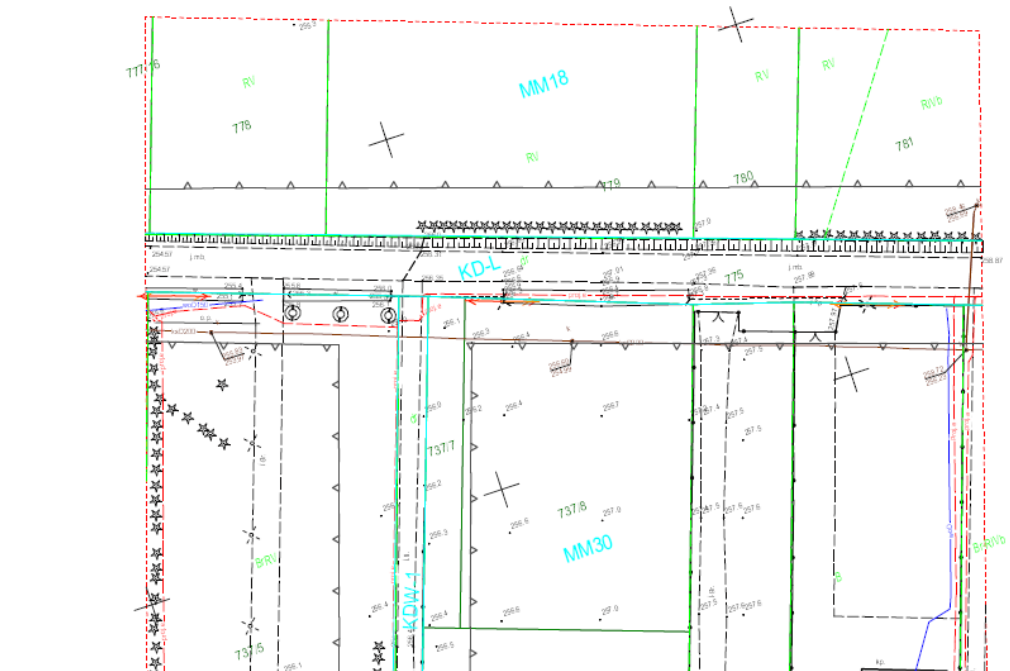
— nieprzekraczalna linia zabudowy

MM—Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz rzemieślniczo-wytwórczej

R—Tereny rolne

KDW—Tereny dróg wewnętrznych

KD-L—Drogi klasy lokalnej



Rys. 10. Mapa do celów projektowych z elementami z planu miejscowego.

Źródło: opracowanie własne.

5.3. Opis przeznaczenia nieruchomości w operacie szacunkowym

Zgodnie z zapisem zawartym w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa, 1997) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.





W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z zapisem art. 64 Ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

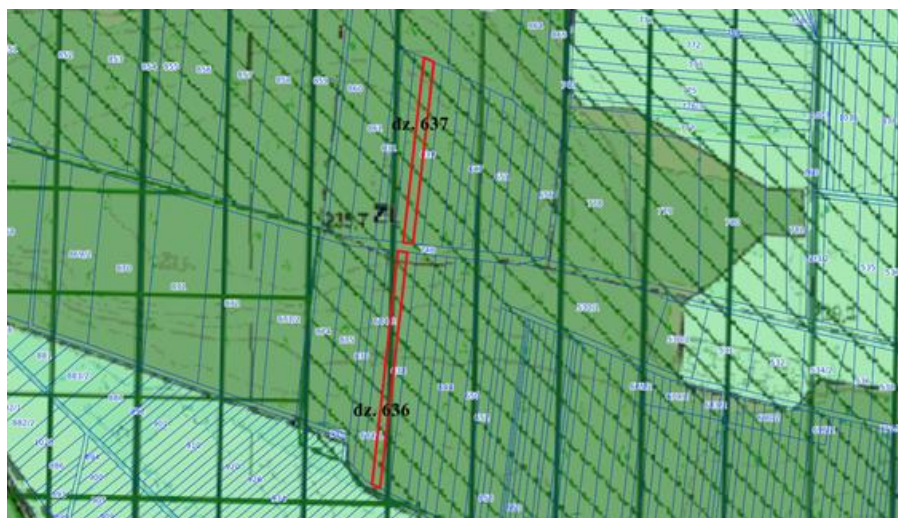
Przykład opisu przeznaczenia nieruchomości w operacie szacunkowym:

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla wycenianej nieruchomości nie została wydana również decyzja o warunkach zabudowy. Przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana, składa się z użytków gruntowych lasy - Ls i na całej powierzchni jest porośnięta drzewostanem leśnym - a zatem jej faktyczny sposób użytkowania to: tereny przeznaczone na cele leśne. Dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie został sporządzony plan ogólny gminy, a zatem do czasu jego sporządzenia na tym terenie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów zatwierdzone Uchwałą nr X/140/2025 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 09 kwietnia 2025 roku w sprawie uchwalenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów.

Przedmiotowe działki położone są w terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem: ZL – tereny istniejących lasów. Działki ewidencyjne numer 636 i 637 zlokalizowane są w otoczeniu terenów leśnych (Rys. 11).

[Tekst alternatywny. Rysunek 11 przedstawia fragment części graficznej studium wraz z zaznaczoną na czerwono lokalizacją działek przedmiotowych dla których sporządzono opis do operatu szacunkowego.]





Rys. 11. Fragment części graficznej Studium. Źródło: <https://sip.gison.pl/pinczow>.

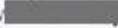
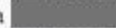
Często do operatu szacunkowego dołącza się dokument w postaci zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym (Rys.12).

[Tekst alternatywny. Rysunek 12 przedstawia przykładowe zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym, w treści zaświadczenia pojawia się dokładna nazwa uchwały rady gminy, data, cel wydania zaświadczenia oraz informacja o uiszczonej opłacie skarbowej za wydanie dokumentu.]



Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zaświadcza się, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy  w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w  z dnia 27 grudnia 2001r. /Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 4, poz. 70 z dnia 20 lutego 2002r./ działka o nr geod.  położona w obrębie miasta  jest przeznaczona pod tereny usług przemysłowych, składowych, w tym budowlanych i handlowych, w tym handlu hurtowego (profil produkcyjny rzemieślniczy i usługowy bez ograniczeń w zależności od potrzeb właściciela), tereny drobnego przemysłu i rzemiosła usługowego oraz usługi inne nieuciążliwe nie określone w planie miejscowym. Obowiązuje zasada utrzymania uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w granicach własnej działki.

Zaświadczenie wydaje się w celu przedłożenia w Starostwie Powiatowym.

Na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U.2012.1282 t.j.) pobrano opłatę skarbową w kwocie 17 zł (słownie: siedemnaście złotych) w kasie tut. urzędu, nr pokwitowania  z dnia 18.07.2014r.



Rys. 12. Zaświadczenie o przeznaczeniu w MPZP. Źródło: materiały własne autora.



6. Literatura

✓ akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 nr 62 poz. 627 ze zm.).
- Ustawa z dnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 ze zm.).
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115, poz. 741 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. 2004 nr 268 poz. 2663 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. 2020 poz. 1429 ze zm.).
- Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych z dnia 11 stycznia 2019 r. (Dz.U. 2019, poz. 394 ze zm.).

✓ materiały zwarte:

- Bieda A., Hanus P., Hycner R. (2012). *Geodezyjne aspekty planowania przestrzennego i wybranych opracowań projektowych*, Wydawnictwo Gall. Katowice.
- Lechowska E. (2022). *Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym- powiązanie teorii z praktyką*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN. Warszawa.

✓ artykuły naukowe:

- Horodecki B., (2024). Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie, DOI:10.34616/150575.

✓ źródła internetowe:

- [1] <https://rbgp.pl/planowanie-przestrzenne/>
- [2] <https://sip.gison.pl/pinczow>
- [3] <https://gis.kielce.eu>

