



**Wydział Geodezji
i Kartografii**

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

Studia Podyplomowe „Wycena Nieruchomości”

Cz. 1/3
Gospodarka Przestrzenna
27.01.2018 r.

dr inż. Wioleta Krupowicz



PLAN WYKŁADU:

1. Wprowadzenie
 - 1.1. Planowanie przestrzenne a gospodarowanie nieruchomościami
 - 1.2. Historia planowania przestrzennego w Polsce
 - 1.3. Obecne uwarunkowania
2. Podstawy prawne systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
3. Poziomy planowania
 - 3.1. Planowanie przestrzenne na poziomie krajowym
 - 3.2. Planowanie przestrzenne na poziomie wojewódzkim
 - 3.3. Planowanie przestrzenne na poziomie gminy
 - 3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - 3.3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - 3.3.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
4. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
5. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe
6. Wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości
 - 6.1. Roszczenia planistyczne
 - 6.2. Oplata planistyczna
7. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany planu miejscowego
 - 7.1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - 7.1.1. Prognoza kosztów realizacji planu obciążających budżet gminy
 - 7.1.2. Prognoza dochodów gminy wynikających z ustaleń planu miejscowego

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Gospodarka przestrzenna jest dziedziną organizującą całokształt gospodarowania przestrzenią fizyczną, ze szczególnym uwzględnieniem **rozmieszczania przedmiotów** w przestrzeni fizycznej.

1. Wprowadzenie

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Przestrzeń jako przedmiot gospodarki przestrzennej

- charakteryzowana jako całość zależności, jakie zachodzą między współistniejącymi obiektami,
- określana przez rozkład materii, tj. parametry wzajemnego rozmieszczenia (odległości), rozmiary, kształty itp.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Cechy przestrzeni: **Opór**

- Oznacza odporność na wszelkie zmiany

Przestrzeń (z natury) ma zdolność powrotu do stanów pierwotnych, a zmiana wymaga czasu, energii oraz środków. Z ekonomicznego punktu widzenia oznacza to, że intensywność zagospodarowania i wykorzystanie przestrzeni jest zależne od dostępności komunikacyjnej i postępu technicznego.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Cechy przestrzeni: **Ograniczoność**

- Oznacza to brak możliwości jej powiększenia

Sytuacja taka przyczynia się do wzrostu liczby konfliktów pomiędzy poszczególnymi podmiotami, jak i pomiędzy poszczególnymi funkcjami gospodarczymi w związku z zapotrzebowaniem na przestrzeń.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Cechy przestrzeni: **Zróżnicowanie**

- Oznacza różność i różnorodność pod względem cech naturalnych i antropogenicznych

Powoduje ono, iż niektóre fragmenty przestrzeni lub jej elementy mają charakter unikatowy i wyczerpywalny.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

GLÓWNE CELE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- zachowanie ładu przestrzennego
- realizacja założeń zrównoważonego rozwoju

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Czynniki wpływające na zachowanie ładu przestrzennego:

- **odpowiednie rozmieszczenie przestrzenne funkcji** - poszczególne funkcje w optymalnych miejscach;
- **odpowiednie sąsiedztwo funkcji** - bezkonfliktowe i dające największe korzyści;
- **odpowiednia struktura pionowa** - zachowanie proporcji wysokości, występowanie dominanty;
- **odpowiednia struktura pozioma** - harmonia w strukturze użytkowania i władania czyli odpowiedni kształt i wielkość działek, rozłogu, pól siewnych i gospodarstwa wiejskiego, odpowiednie oddalenie od podmiotów gospodarczych.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

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.

(art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Osiedle deweloperskie „Walendia” w gminie Nadarzyn – skoncentrowany zespół zabudowy obcy w wiejskim krajobrazie i monotony w swoich walorach przestrzennych

Źródło: mirbud.com.pl

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"



Lokalizacja wieżowców i śródmiejskiej zabudowy w Gdańsku

Źródło: SkyscraperCity

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

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.

(art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska)

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ -

- powiązanie szybkiego rozwoju gospodarczego i wzrostu jakości życia ludności z poprawą stanu środowiska przyrodniczego i dążeniem do zachowania go w dobrym stanie dla przyszłych pokoleń
- nie powodujący degradacji środowiska, a zapewniający poprawę jego funkcjonowania

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Formy (czynności) gospodarki przestrzennej:

1. polityka przestrzenna
2. planowanie i zagospodarowanie przestrzeni
- 3. ochrona przestrzeni**
4. dysponowanie przestrzenią
5. zarządzanie przestrzenią
6. formy aktywne kształtujące przestrzeń

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

1.1. Planowanie przestrzenne a gospodarowanie nieruchomościami

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Opracowania planistyczne jako źródło informacji:

do wyceny do zarządzania

do pośrednictwa w obrocie

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami wpływają na wolnym rynku nieruchomości na jakość i wartość przestrzeni planistycznej oraz kształtują kierunki i sposób wykonywania prawa własności.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348)

- w art. 155 ust. 1 pkt 5 stanowi, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszystkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach między innymi zawarte w **planach miejscowych**,
 - studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz
 - pozwoleniach na budowę.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

➤ w art. 154 jako podstawowe źródło informacji dotyczące przeznaczenia nieruchomości wskazuje na plan miejscowy: Art. 154.

1. 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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Związki rzeczoznawstwa majątkowego i urbanistyki **pośrednie**

wynikają z charakteru opracowań planistycznych, które dla rzeczoznawcy majątkowego są:

- **jednym z obligatoryjnych źródeł informacji przy wykonywaniu wycen nieruchomości,**
- **powodem (przyczyną) wywołującym konieczność wykonywania wycen nieruchomości dla opłat planistycznych lub zadośćuczynienia**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Związki rzeczoznawstwa majątkowego i urbanistyki **bezpośrednie**

ujawniają się w trakcie sporządzania opracowań planistycznych (głównie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), kiedy to rzeczoznawcy opracowując prognozę skutków finansowych dają podstawy ustalenia:

- **stawki procentowej do opat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
- **wyboru wariantów rozwiązań planistycznych**
- **zapisów planu w zakresie zasięgu lokalizacji poszczególnych funkcji i zapisu ograniczeń mogących wywołać rekompensaty**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

➤ art. 184b

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) **utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;**
- 6) **uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Związki zarządzania nieruchomością i urbanistyki bezpośrednie

ujawniają się w trakcie:

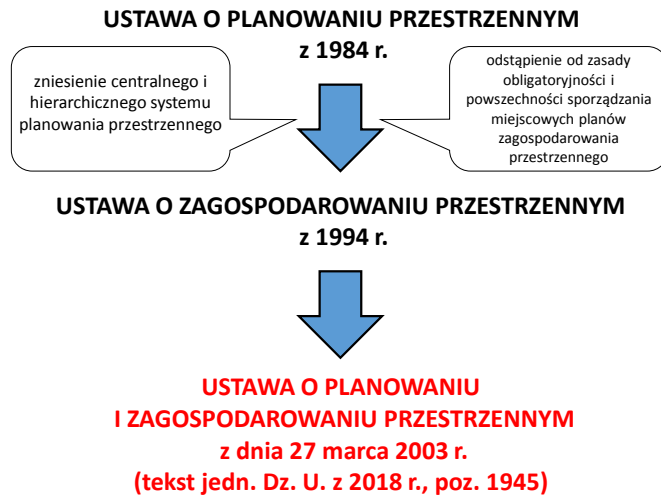
- zmiany sposobu użytkowania budynku/lokalu np. adaptacja poddasza na funkcje użytkową
- sporządzania planu zarządzania nieruchomością, który obejmuje m.in. określenie przeznaczenia nieruchomości

na podstawie:

- ustaleń planu w zakresie danej funkcji

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"



1.2. Historia planowania przestrzennego w Polsce

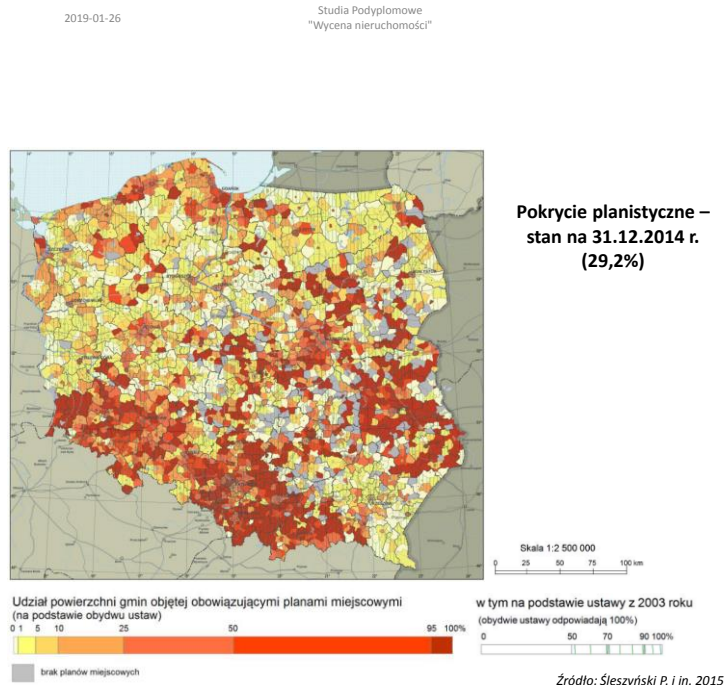
2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

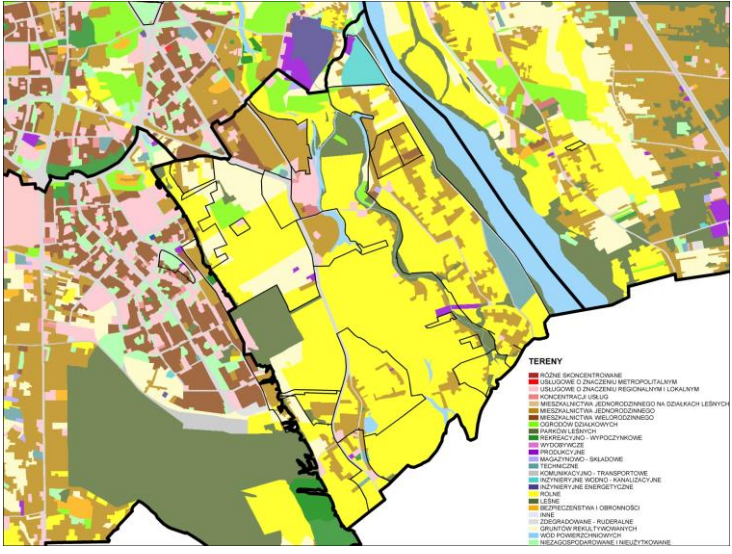
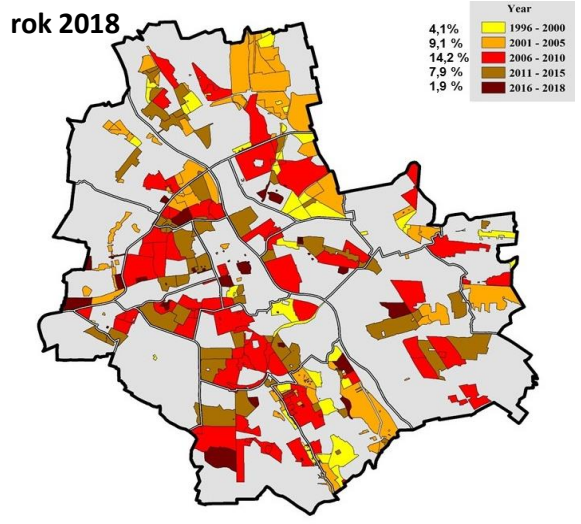
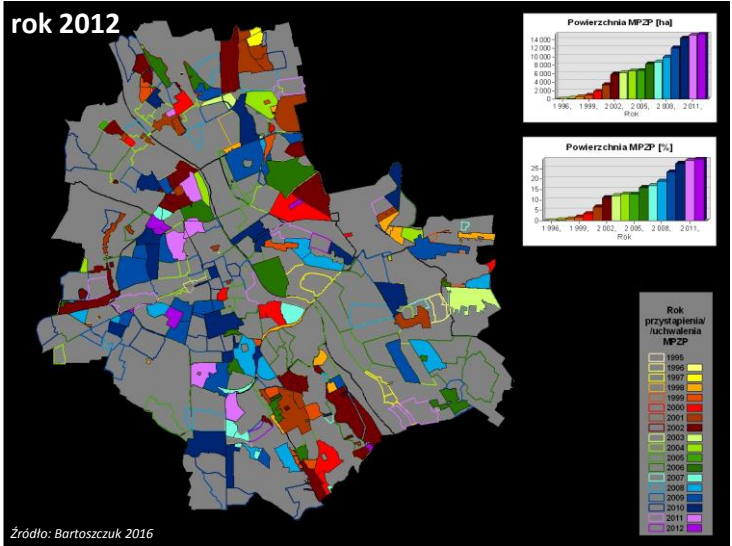
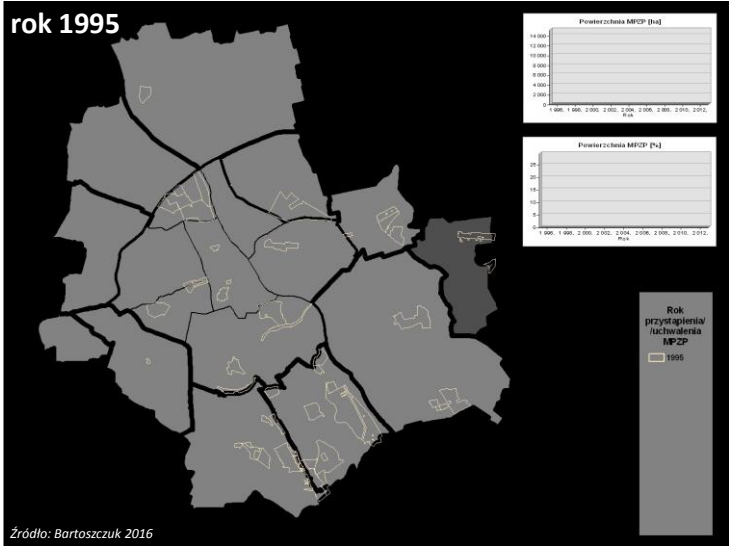


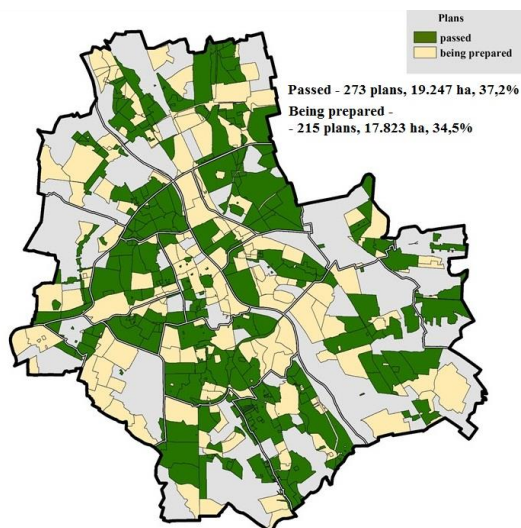
1.3. Obecne uwarunkowania

- Zasada fakultatywności uchwalania planów miejscowych wyrażająca się tym, że mogą one, ale nie muszą być uchwalane, utrzymała na całe lata brak takich opracowań dla znacznych obszarów gmin. Pokrycie planistyczne kraju jest niewystarczające i rośnie w wolnym tempie - obecnie kształtuje się na poziomie **30,5%** (Bank Danych Lokalnych GUS, stan na koniec 2017 roku).



- 2019-01-26 Studia Podyplomowe "Wycena nieruchomości"
- W wyniku unieważnienia wszystkich dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r.*, **większość polskiej przestrzeni utraciła prawnie określony status przeznaczenia terenów.**
- * Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. (art. 87 ust. 3)





Źródło: Bartoszczyk 2012 (aktualizacja 2018)

- Bardzo duże zastrzeżenia budzi możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwiają inwestowanie na obszarach pozbawionych planu miejscowego. Efektem jest zabudowa terenów nieobjętych planami, **chaos urbanizacyjny** i **rozpraszanie zabudowy** oraz **karykaturalna**, wobec braku scaleń gruntów – **zabudowa bardzo wąskich działek** (efekt podziału spadkowego gospodarstw rolnych).

W powszechnej opinii specjalistów zastępowanie planów miejscowych decyzjami administracyjnymi prowadzi do destrukcji polskiej przestrzeni w skali lokalnej, gdyż umożliwia powstawanie zabudowy praktycznie w dowolnym miejscu.

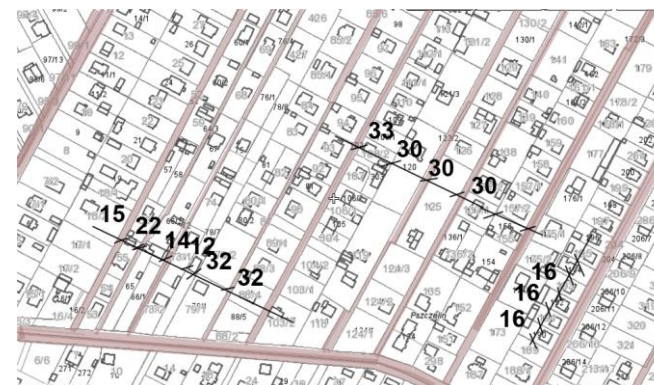
2019-01-26

Studia Poddyplomowe
 "Wycena nieruchomości"

- **Zła jakość planów miejscowych** (rozdrobienie – plany powstają tylko na potrzeby konkretnych inwestycji, nadpodaż gruntów inwestycyjnych, szybkie tempo zmian przeznaczenia gruntów – tzw. odrolnienia).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
 "Wycena nieruchomości"

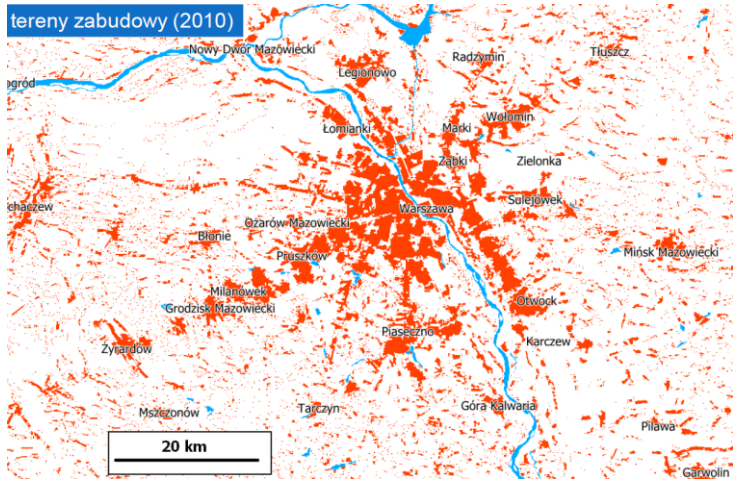


Brwinów – Pszczelin. Ulice prowadzone po obu stronach działek, co zwiększa koszty infrastruktury sanitarnej. Działki bardzo wąskie (16 m) i płytkie (12, 14 m), co uniemożliwia racjonalną zabudowę.

Źródło: Denis i Majewska, 2012

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
 "Wycena nieruchomości"



Urban sprawl w aglomeracji warszawskiej

Źródło: Śleszyński 2017

JAK JEST W POLSCE...



2019-01-26

Studia Podplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

JAK JEST W POLSCE...

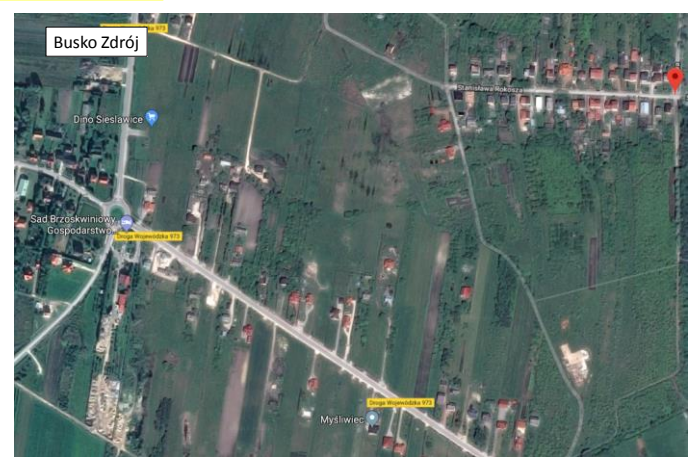


2019-01-26

Studia Podplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

JAK JEST W POLSCE...



2019-01-26

Studia Podplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

A JAK NA ŚWIECIE...



Great Harwood (Wielka Brytania)

2019-01-26

Studia Podyplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

A JAK NA ŚWIECIE...



Amsterdam (Holandia)

2019-01-26

Studia Podyplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

A JAK NA ŚWIECIE...



Bad Neustad (Niemcy)

2019-01-26

Studia Podyplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

A JAK NA ŚWIECIE...



Bacouel-sur-Selle (Francja)

2019-01-26

Studia Podyplomowe "Wycena nieruchomości"

Źródło: Google Maps

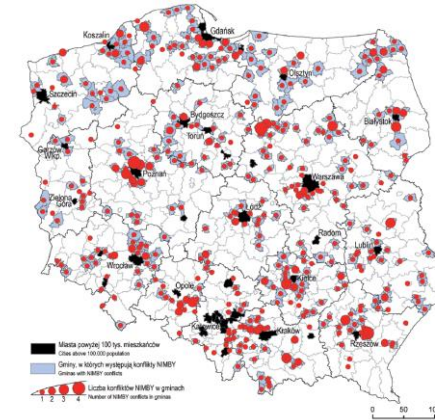
- Duży problem stanowi również **brak terenów inwestycyjnych** wynikający z likwidacji rezerw terenowych pod ważne inwestycje celu publicznego np. inwestycje liniowe (obwodnice miast, dróg oraz linie elektroenergetyczne), poprzez unieważnienie w 2003 roku planów miejscowych uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 rokiem.

Dodatkowo swoboda zabudowy terenów utrudnia realizację tych inwestycji. Lokalizacja takich przedsięwzięć na terenach, które wcześniej nie zostały na ten cel zarezerwowane w planach, wywołuje protesty i **konflikty społeczne**, a także pociąga za sobą kosztowne wyłączenia i odszkodowania.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Przestrzenny obraz występowania konfliktów społecznych w Polsce (z wyłączeniem dużych i średnich miast), będący wynikiem kwerendy archiwów prasowych (prasy regionalnej i lokalnej) z okresu styczeń 2007 – marzec 2014



2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Z badań przeprowadzonych przez M. Bednarek-Szczepeńską i K. Dmochowską-Dudek (2016) wynika, że najczęstszymi obiektami protestu społeczności lokalnych były inwestycje z zakresu energetyki odnawialnej oraz infrastruktury drogowej.

Źródło: Bednarek-Szczepeńska,
Dmochowska-Dudek 2016

2. Podstawy prawne systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce

2019-01-26

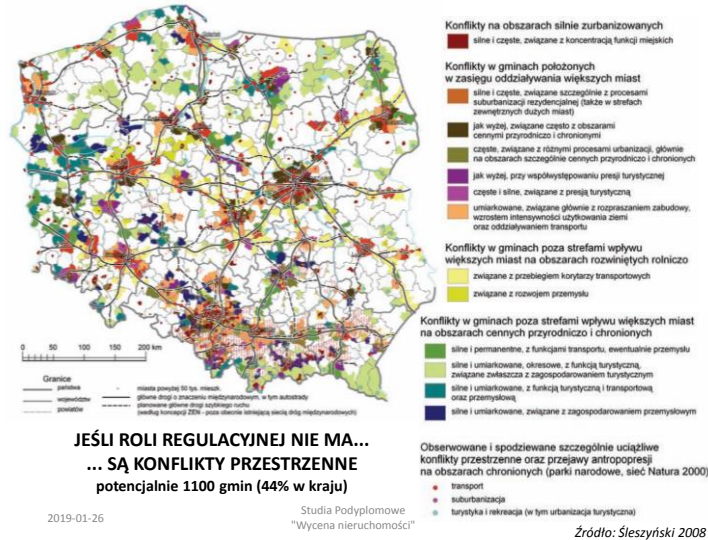
Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Główny cel planowania przestrzennego w perspektywie społeczno-ekonomicznej:

- **Optymalizacja, czyli wskazanie najlepszych możliwości racjonalnego, efektywnego gospodarowania przestrzenią z punktu widzenia zaspokajania potrzeb i jakości życia.**
- **Rola regulacyjna pomiędzy prawami indywidualnymi a dobrem wspólnym – godzenie różnych interesów różnych podmiotów w przestrzeni.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"



**JĘŚLI ROLI REGULACYJNEJ NIE MA...
... SĄ KONFLIKTY PRZESTRZENNE
potencjalnie 1100 gmin (44% w kraju)**

Art. 1.

1. Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,

2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

– przyjmując **ład przestrzenny i zrównoważony rozwój** za podstawę tych działań.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

W polskim systemie prawnym zasady i regulacje dotyczące kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej określa **ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)**.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 1.

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

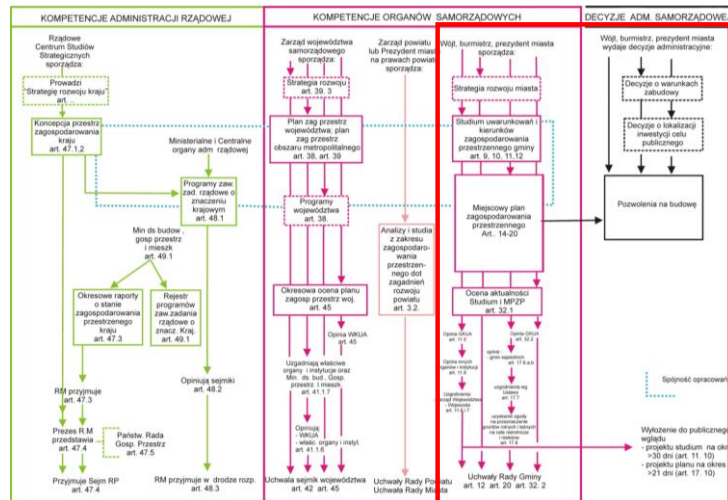
7) prawo własności;

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Opracowanie: W. Bartoszczuk

Kompetencyjny podział w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Art. 3.

1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do **zadań własnych gminy**.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

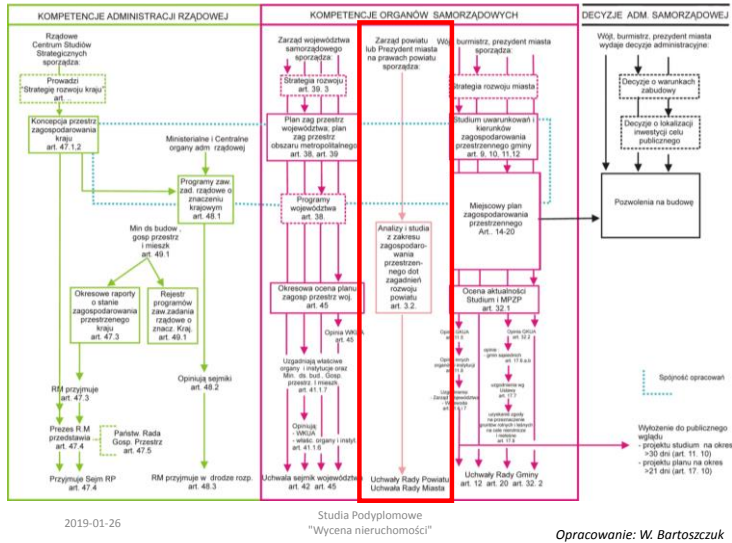
Kompetencyjny podział w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Art. 3.

2. Prowadzenie, w granicach swojej własności rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju, należy do **zadań samorządu powiatu**.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"



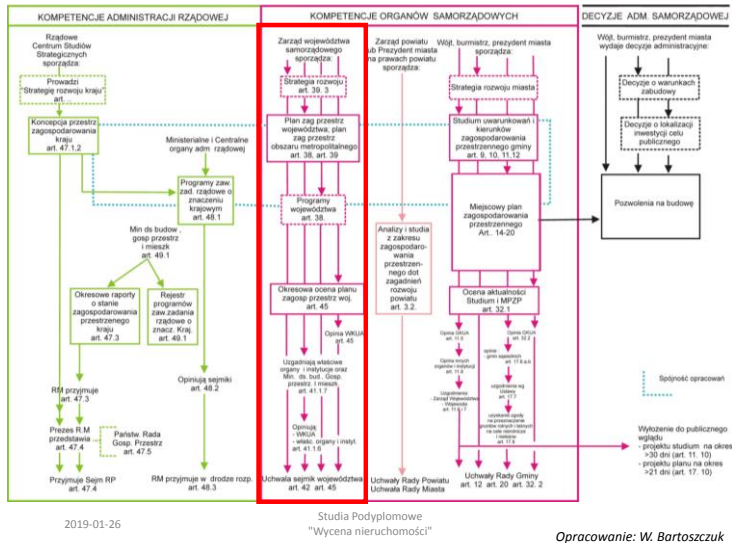
Kompetencyjny podział w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Art. 3.

3. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa, należy do **zadań samorządu województwa**.

2019-01-26

Studia Podpolimowe "Wycena nieruchomości"



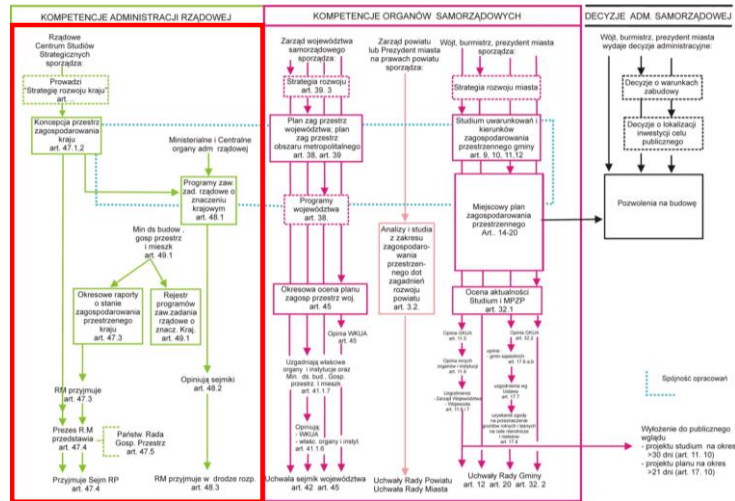
Kompetencyjny podział w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Art. 3.

4. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, należy do **zadań Rady Ministrów**.

2019-01-26

Studia Podpolimowe "Wycena nieruchomości"



2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Opracowanie: W. Bartoszczuk

Obok ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wiele innych **ustaw uzupełniających**, które są lub mogą być użyte jako dodatkowe narzędzie polityki przestrzennej.

W ustawach tych znajdują się liczne odesłania do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także unormowania samoistnie decydujące o gospodarce przestrzennej.

Te drugie dotyczą m.in. realizacji strategicznych inwestycji celu publicznego i możliwości stanowienia różnych form ochrony z pozycji administracji rządowej.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Najważniejszymi z nich są m.in.:

- ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Organy doradcze w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego

Art. 8.

1. Organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest **Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna**.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje przewodniczącego i członków komisji, o której mowa w ust. 1, oraz ustala, w drodze zarządzenia, regulamin określający organizację i tryb jej działania.

6. Organ doradczy, o którym mowa w ust. 1, składa się z **osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego**.

Organy doradcze w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego

3. Marszałek województwa, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powołuje, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, odpowiednio **wojewódzką albo gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną**, jako organ doradczy, oraz ustala, w drodze regulaminu, jej organizację i tryb działania.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej powołanej w innej gminie, pełnienie funkcji organu doradczego, na mocy porozumienia zawartego z odpowiednim wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta.

5. Przy starostach powiatów mogą być powoływane **powiatowe komisje urbanistyczno-architektoniczne** jako organy doradcze starostów powiatów oraz, na podstawie stosownych porozumień, wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast wchodzących w skład tych powiatów, które nie powołały gminnych komisji lub nie powierzyły funkcji pełnienia organu doradczego komisji powołanej w innej gminie, w trybie określonym w ust. 4.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Uprawnienia do wykonywania projektów opracowań planistycznych

- 4) posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
- 5) posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie innym niż określony w pkt 4 oraz ukończyły studia podyplomowe w zakresie planowania przestrzennego, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
- 6) są obywatelami państw członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, którzy nabyli kwalifikacje zawodowe do projektowania zagospodarowania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego w skali lokalnej i regionalnej odpowiadające wymaganiom określonym w pkt 4 lub 5.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Uprawnienia do wykonywania projektów opracowań planistycznych

Art. 5.

Projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzają osoby, które spełniają jeden z warunków:

- 1) nabyły uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym;
- 2) nabyły uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) posiadają kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola regulacyjna pomiędzy prawami indywidualnymi a dobrem wspólnym – godzenie różnych interesów różnych podmiotów w przestrzeni

a) zasada swobody korzystania z prawa własności nieruchomości

(o ile nie jest to sprzeczne z interesem publicznym określonym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w tym prawa miejscowego, a także gdy nie jest to sprzeczne z uzasadnionym interesem osób trzecich, co określono w art. 6 ust. 2 pkt 1)

Art. 6.

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

INTERES PUBLICZNY -

należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

(art. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola regulacyjna pomiędzy prawami indywidualnymi a dobrem wspólnym – godzenie różnych interesów różnych podmiotów w przestrzeni

c) zasada ochrony interesu prywatnego w postępowaniu planistycznym, a w przypadku jej nieskuteczności w postępowaniu sądowym - możliwość zaskarżenia uchwały o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do NSA;

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola regulacyjna pomiędzy prawami indywidualnymi a dobrem wspólnym – godzenie różnych interesów różnych podmiotów w przestrzeni

b) zasada rekompensowania właścicielom

nieruchomości strat, jakie ponoszą w wyniku zaspokajania w procesie planistycznym potrzeb interesu publicznego i jego ochrony (nakładając na podmioty realizujące ten interes obowiązek wypłaty odszkodowania lub innej formy rekompensaty, co reguluje art. 36);

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola regulacyjna pomiędzy prawami indywidualnymi a dobrem wspólnym – godzenie różnych interesów różnych podmiotów w przestrzeni

d) zasada ochrony interesu publicznego przez, czasowo ograniczone, prawo zawieszania postępowania administracyjnego w sprawach mogących zagrozić interesowi publicznemu w przypadku braku planu miejscowego (co określa art. 58).

Art. 58.

1. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego można zawiesić na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:
1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

3. Poziomy planowania

Trzy szczeble systemu planowania przestrzennego w Polsce:

- **krajowy,**
- **wojewódzki,**
- **gminny,**

dla których opracowuje się odmienne w zakresie i charakterze dokumenty planistyczne.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Systematyka opracowań planistycznych:

Poziom krajowy:

- **koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju,**
- **program zadań rządowych.**

Poziom wojewódzki:

- **plan zagospodarowania przestrzennego województwa,**
- **program zadań wojewódzkich.**

Poziom gminy:

- **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,**
- **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

3.1. Planowanie przestrzenne na poziomie krajowym

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Cel

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju **wskazuje sposób realizacji wizji przestrzennego zagospodarowania i celów rozwojowych kraju w odniesieniu do terytorium**, oddziałując na główne elementy zagospodarowania przestrzennego kraju i zapewniając koordynację instrumentów o charakterze sektorowym.

Będąc integralną częścią polityki rozwoju, polityka przestrzenna łączy i koordynuje działania podejmowane na poziomie krajowym z działaniami realizowanymi na innych poziomach zarządzania, w tym na poziomie regionalnym i lokalnym.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju stanowi instrument realizacji długookresowej strategii rozwoju kraju i jest realizowana na podstawie i poprzez:

1. KONCEPCJĘ PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030:

- przyjęta przez Radę Ministrów dnia 13 grudnia 2011 r.,
- jest to najważniejszy dokument dotyczący ładu przestrzennego Polski;
- jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Podmiotem programującym politykę przestrzennego zagospodarowania kraju jest **rząd**, natomiast współrealizowana jest ona przez wszystkie podmioty publiczne w ramach ich kompetencji.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zadania w tym zakresie ustawa określiła dla **Ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego**.

Art. 47.

1. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, uwzględniając cele zawarte w rządowych dokumentach strategicznych:

1) we współpracy z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa **sporządza**

koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju, która

uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju kraju w oparciu o przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne uwarunkowania, o których mowa w przepisach odrębnych;

1a) prowadzi współpracę zagraniczną w zakresie zadania, o którym mowa w pkt 1;

2) prowadzi analizy i studia, opracowuje koncepcje oraz sporządza programy odnoszące się do obszarów i zagadnień pozostających w zakresie programowania strategicznego oraz prognozowania rozwoju gospodarczego i społecznego, współpracując z właściwymi ministrami oraz z centralnymi organami administracji rządowej.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju

Zgodnie z art. 47 ustawy określa uwarunkowania, cele i kierunki zrównoważonego rozwoju kraju oraz działania niezbędne do jego osiągnięcia, a w szczególności:

- 1) podstawowe elementy krajowej sieci osadniczej;
- 2) wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie;
- 3) rozmieszczenie infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym;
- 4) rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej i transportowej, strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym;
- 5) obszary funkcjonalne w ramach typów, o których mowa w art. 49b.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Obszary funkcjonalne

obejmują następujące obszary, których wyznaczenie wynika m.in. z obowiązujących ustaw:

- obszar metropolitalny – określony jako „obszar wielkiego miasta oraz powiązanego z nim funkcjonalnie bezpośredniego otoczenia, ustalony w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju”,
- tereny zamknięte – ustalane na zasadach określonych ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne z 17 maja 1989 r. tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa,
- strefa ochronna terenu zamkniętego – „obszar, na którym, z uwagi na potrzeby obronności lub bezpieczeństwa państwa, wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu lub korzystaniu z terenów”,
- obszar przestrzeni chronionej – „obszar planowany do ochrony przed zabudową niezwiązaną z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych wraz z otulinami i korytarzami ekologicznymi, strefy ochronne ujęć wody i zbiorników wód śródlądowych, obszary objęte ochroną zabytków i opieką nad zabytkami oraz tereny zieleni, zadrzewień, lasów i upraw polowych”.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Obszary funkcjonalne (art. 49a-49e ustawy)

- obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju (art. 2 ust. 6a);
- przykładem obszaru funkcjonalnego może być duże miasto i otaczające je gminy. Mieszkańcy tych gmin na co dzień dojeżdżają do pracy w mieście, uczą się w nim, studiują, chodzą do teatru. Oznacza to, że taki obszar posiada wspólny potencjał i bariery rozwojowe, niezależne od granic administracyjnych. Planowanie przestrzenne czy szerzej – planowanie rozwoju – ponad tymi granicami, pozwala osiągnąć lepsze efekty.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Miejskie obszary funkcjonalne

- typ obszaru funkcjonalnego obejmującego miasto będące siedzibą władz samorządu województwa lub wojewody oraz jego bezpośrednie otoczenie powiązane z nim funkcjonalnie (art. 2 ust. 6b).

W Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2020 stolice województw (łącznie 18) pogrupowano ze względu na ich wagę dla rozwoju (nawiązując do KPZK 2030):

- wyróżniono Warszawę ze względu na jej dominujące znaczenie,
- 9 ośrodków metropolitalnych (Kraków, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Poznań, Szczecin, Bydgoszcz-Toruń i Lublin i Rzeszów) oraz
- pozostałe ośrodki regionalne z funkcją administracyjną (miasta wojewódzkie Opole, Zielona Góra i Gorzów Wlkp., Kielce, Olsztyn).

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju stanowi instrument realizacji długookresowej strategii rozwoju kraju i jest realizowana na podstawie i poprzez:

2. strategiczne dokumenty dotyczące rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego o długo- lub średniookresowym horyzoncie realizacji (Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju 2030, Średniookresowa Strategia Rozwoju Kraju 2020),
3. działania inwestycyjne wynikające z programów rozwoju i programów operacyjnych,
4. uregulowania prawne,

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju stanowi instrument realizacji długookresowej strategii rozwoju kraju i jest realizowana na podstawie i poprzez:

5. dokumenty planistyczne odnoszące się do:
 - poziomu regionalnego (strategia rozwoju województwa i w powiązaniu z nią wojewódzki plan zagospodarowania przestrzennego),
 - poziomu lokalnego (studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
 - poziomu funkcjonalnego (strategie i powiązane z nimi plany zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, takich jak np. obszary funkcjonalne miejskie, wiejskie, górskie, strefa przybrzeżna, polska wyłączna strefa ekonomiczna na morzu),
6. odpowiednie rozwiązania instytucjonalne, w tym zintegrowany system monitoringu informacji o zamierzeniach władz krajowych dotyczących rozwoju polskiego terytorium.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Planowanie sektorowe

Art. 48.

1. Ministrowie i centralne organy administracji rządowej, w zakresie swojej właściwości rzeczowej, sporządzają **programy zawierające zadania rządowe**, zwane dalej „programami”, służące realizacji **inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym**.

2. Programy podlegają zaopiniowaniu przez sejmiki właściwych województw.

3. Rada Ministrów przyjmuje, w drodze rozporządzenia, programy, uwzględniając w szczególności cele i kierunki, o których mowa w art. 47 ust. 2.

Art. 49.

2. Ministrowie i centralne organy administracji rządowej występują do marszałka właściwego województwa z wnioskiem o wprowadzenie programu do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

INWESTYCJA CELU PUBLICZNEGO -

*należy przez to rozumieć 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) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w **art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami***

(art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Aktualne programy, m.in.

Rusza Kolej+ - budowa i odtworzenie połączeń regionalnych ważnych dla lokalnych społeczności

Mieszkanie Plus - pakiet rozwiązań wspierających budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych cenach i czynszach na zasadach rynkowych, także z wykorzystaniem gruntów publicznych.

Rządowy Program na rzecz Rozwoju oraz Konkurencyjności poprzez Wspieranie Lokalnej Infrastruktury Drogowej

Czyste Powietrze - uzyskania środków finansowych na: wymianę pieców termomodernizację budynków

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Powiązania między koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju a planem województwa

Art. 39.

4. **W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz programy rządowe.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

3.2. Planowanie przestrzenne na poziomie wojewódzkim

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - obszar opracowania

Art. 39.

2. **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych województwa.**

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - ustalenia planu

Art. 39.

3. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz rekomendacje i wnioski zawarte **w audycie krajobrazowym**, oraz określa się w szczególności:

- 1) podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
- 2) system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 4) granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym oraz, w zależności od potrzeb, granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym;
- 5) (uchylony)
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 8) obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Zadania w tym zakresie ustawa określiła dla
organów samorządu województwa.

Art. 38.

Organy samorządu województwa sporządzają plan zagospodarowania przestrzennego województwa, prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i programy, odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego odpowiednio do potrzeb i celów podejmowanych w tym zakresie prac, a także sporządzają audyt krajobrazowy.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - ustalenia planu

Art. 39.

6. Dla miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego uchwała się **plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego** jako część planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Art. 39a.

W celu zapewnienia spójności plan zagospodarowania przestrzennego województwa **dostosowuje się do strategii rozwoju województwa po jej aktualizacji**, w zakresie, w jakim aktualizacja strategii dotyczy sytuacji przestrzennej województwa.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Audyt krajobrazowy

Art. 38a.

1. Dla obszaru województwa sporządza się, **nie rzadziej niż raz na 20 lat**, audyt krajobrazowy.
2. **Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.**

Art. 38b.

1. **Projekt audytu krajobrazowego sporządza zarząd województwa.**

Art. 38b.

4. **Audyt krajobrazowy uchwała sejmik województwa**, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez zarząd województwa.
5. Zmiana audytu krajobrazowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - procedura uchwalania

Art. 39.

1. **Sejmik województwa** podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - procedura uchwalania

Art. 41.

1. Po podjęciu przez sejmik województwa uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa **marszałek województwa** kolejno:

- 1) ogłasza w prasie ogólnopolskiej oraz przez obwieszczenie w urzędach gmin, starostwach powiatowych, urzędzie marszałkowskim i urzędzie wojewódzkim o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu, nie krótszy niż 3 miesiące od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) rozpatruje wnioski, o których mowa w pkt 1;

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - procedura uchwalania

- 4) sporządza projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskuje od wojewódzkiej komisji urbanistyczno-architektonicznej opinię o projekcie planu;
- 6) występuje o uzgodnienie projektu planu z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- 7) występuje o opinię o projekcie planu do właściwych instytucji i organów, a także do wojewody, zarządów powiatów, zarządów związków metropolitalnych, wójtów, burmistrzów gmin i prezydentów miast położonych na terenie województwa oraz rządowych i samorządowych organów administracji publicznej na terenach przyległych do granic województwa oraz uzgadnia projekt z organami określonymi w przepisach odrębnych;

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - procedura uchwalania

- 8) przedstawia projekt planu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu stwierdzenia jego zgodności z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 9) przedstawia projekt planu ministrowi właściwemu do spraw rozwoju regionalnego w celu stwierdzenia jego zgodności z programami rządowymi;
- 10) przedstawia projekt planu sejmikowi województwa do uchwalenia.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - procedura uchwalania

Art. 42.

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa uchwała **sejmik województwa**.
2. Uchwałę sejmiku województwa o uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z dokumentacją prac planistycznych marszałek województwa przekazuje wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
3. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego województwa następuje w trybie, w jakim jest uchwalany ten plan.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Powiązania między planem województwa a planem miejscowym

Art. 44.

1. **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego** po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa - okresowa ocena

Art. 45.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlega okresowej ocenie. Zarząd województwa, co najmniej raz w czasie kadencji sejmiku, dokonuje przeglądu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...)

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Bibliografia

- Bartoszczyk W., 2012, *Ocena lokalizacji obszarów planistycznych w Warszawie*, [w:] Maciejewska A. (red.), *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, PAN KPZK, tom 42, Warszawa, 266-272 (aktualizacja 2018 r.).
- Bartoszczyk W., 2016, *Sytuacja planistyczna*, Materiały dydaktyczne z wykładów realizowanych na kierunku Gospodarka Przestrzenna, Wydział Geodezji i Kartografii, Politechnika Warszawska.
- Bednarek-Szczepańska M., Dmochowska-Dudek K., 2016, *Syndrom NIMBY na obszarach wiejskich w Polsce. Specyfika i uwarunkowania konfliktów wokół lokalizacji niechcianych inwestycji*, IGIPIZ PAN, Warszawa, 153 s.
- Denis M., Majewska A., 2012, *Suburbanizacja podwarszawska - odpowiedź na miejskie warunki zamieszkania?* [w:] Maciejewska A. (red.), *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, PAN KPZK, tom 42, Warszawa, 281-292.
- Grządka B., Cymerman R., Tyszko L., 2002, *Gospodarka przestrzenna jako dziedzina wiedzy i praktyki kształtujące ład przestrzenny*, Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 1/1/2, 5-15.
- Śleszyński P., 2008, *Mapa nr 27. Konflikty przestrzenne*, [w:] *Ekspertycki projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 2033*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa, 180 s.
- Śleszyński P., Andrzejewska M., Cerić D., Deregowska A., Komornicki T., Rusztecka M., Solon J., Sudra P., Zielińska B., 2015, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2014 roku*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa, 220 s.
- Śleszyński P., 2017, *Współczesne problemy planowania przestrzennego w Polsce*, materiały dydaktyczne ze Studiów Podyplomowych „Gospodarka przestrzenna w praktyce”, Wydział Geodezji i Kartografii, Politechnika Warszawska.