

# Spis treści

Wstęp .....	11
<b>Rozdział 1.</b>	
<b>Ekonomiczne i społeczne przesłanki zarządzania przestrzenią .....</b>	<b>13</b>
1.1. Zarządzanie przestrzenią jako element gospodarki przestrzennej .....	13
1.1.1. Przestrzeń .....	13
1.1.2. Zarządzanie przestrzenią .....	15
1.1.3. Renta gruntowa i renta planistyczna w zarządzaniu przestrzenią .....	22
1.2. Gospodarka przestrzenna a gospodarka nieruchomościami .....	27
1.2.1. Gospodarka przestrzenna .....	27
1.2.2. Gospodarowanie nieruchomości w obszarze gospodarki przestrzennej .....	29
1.2.3. Kierunki transformacji przestrzennej w Polsce .....	34
1.3. Polityka przestrzenna i jej zasady .....	38
1.3.1. System polityki przestrzennej .....	38
1.3.2. Ewolucja systemu polityki przestrzennej w Polsce .....	43
1.3.3. Cele i zadania planowania przestrzennego .....	47
1.3.4. Przedmioty, podmioty i instrumenty polityki przestrzennej .....	50
<b>Rozdział 2.</b>	
<b>Bezpośrednie instrumenty polityki przestrzennej .....</b>	<b>53</b>
2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	53
2.1.1. Istota i zakres studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	53
2.1.2. Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i jego konsekwencje .....	58
2.2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	62
2.2.1. Zakres i charakter miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	62
2.2.2. Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	67

## Spis treści

---

2.2.3. Finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	74
2.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	77
2.3.1. Decyzja o warunkach zabudowy .....	77
2.3.2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego .....	81
2.3.3. Procedura wydania i treść decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	84
2.4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa oraz koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju .....	85

### **Rozdział 3.**

<b>Rola organów administracji państwowej i samorządowej w kształtowaniu przestrzeni .....</b>	<b>91</b>
3.1. Pośrednie instrumenty kształtowania struktur przestrzennych .....	91
3.1.1. Ewidencyjne podziały nieruchomości .....	91
3.1.2. Scalenia i podziały nieruchomości .....	97
3.1.3. Wyłączenie nieruchomości .....	102
3.2. Pośrednie instrumenty zarządzania przestrzenią .....	108
3.2.1. Obrót nieruchomościami publicznymi .....	108
3.2.2. Rola instrumentów fiskalnych w procesie zarządzania przestrzenią ...	111
3.2.3. Podatek od nieruchomości vs podatek od wartości nieruchomości ...	115
3.3. Obszary szczególne w procesie zarządzania przestrzenią .....	118
3.3.1. Ochrona gruntów rolnych i leśnych .....	118
3.3.2. Kompetencje organów wynikające ze specustawy drogowej .....	124
3.3.3. Regulacje związane z planowaniem przestrzennym zawarte w innych specustawach .....	128
3.3.4. Instrumenty zarządzania przestrzenią a inne ustawy szczególne .....	130

### **Rozdział 4.**

<b>Praktyczne problemy związane z zarządzaniem przestrzenią .....</b>	<b>135</b>
4.1. Praktyczne problemy związane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	135
4.1.1. Konsekwencje prawne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	136
4.1.2. Wpływ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na decyzje administracyjne .....	137
4.1.3. Konsekwencje zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	138
4.1.4. Praktyczne problemy związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .....	140
4.1.5. Sprzeczność pomiędzy faktycznym zagospodarowaniem nieruchomości a treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	140

4.1.6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego a pozwolenie na budowę .....	141
4.1.7. Skutki prawne obniżenia wartości nieruchomości przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	143
4.1.8. Skutki prawne podwyższenia wartości nieruchomości przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	144
4.1.9. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych .....	145
4.1.10. Sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	146
4.1.11. Plan miejscowy a droga wewnętrzna .....	147
4.1.12. Zróżnicowane przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	147
4.2. Praktyczne problemy związane z realizacją polityki przestrzennej w skali ponadlokalnej .....	148
4.2.1. Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	149
4.2.2. Specustawa drogowa a plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	150
4.2.3. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego i studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a plan zagospodarowania przestrzennego województwa .....	150
4.2.4. Konkluzje .....	151
4.3. Propozycje zmian systemu zarządzania przestrzenią zawarte w kodeksie urbanistyczno-budowlanym .....	152
<b>Rozdział 5.</b>	
<b>Wybrane problemy kształtowania i korzystania z przestrzeni w praktyce podmiotów rynku nieruchomości .....</b>	<b>157</b>
5.1. Planowanie przestrzenne a proces szacowania wartości nieruchomości .....	157
5.1.1. Okoliczności wymagające sporządzania operatów szacunkowych .....	157
5.1.2. Szacowanie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłat i odszkodowań związanych z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	159
5.1.3. Szacowanie wartości nieruchomości na potrzeby opłat adiacenckich ..	163
5.2. Wpływ barier planistycznych na powodzenie projektów inwestycyjnych .....	165
5.2.1. Wymogi formalne podjęcia inwestycji budowlanych .....	165
5.2.2. Kompensacja przyrodnicza w procesie inwestycyjnym .....	170
5.3. Oddziaływanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obrót nieruchomościami .....	172
5.3.1. Preferencje rynkowe nabywców nieruchomości a zagospodarowanie przestrzenne .....	172
5.3.2. Zachowania nabywców nieruchomości gruntowych na tle procesu planowania przestrzennego .....	178



## Spis treści

---

5.3.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – co trzeba wiedzieć planując zakup nieruchomości .....	181
5.4. Skutki ekonomiczne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	186
5.4.1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	186
5.4.2. Finansowe skutki zmian planistycznych dla budżetu samorządu lokalnego .....	190
<b>Aneks</b>	
<b>Wzory pism i dokumentów w planowaniu przestrzennym</b> .....	195
1. Uwagi do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedłożonego do konsultacji społecznych .....	195
2. Wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	197
3. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłożonego do konsultacji społecznych .....	198
4. Odwołanie od decyzji wymierzającej opłatę planistyczną .....	199
5. Wniosek o wypłacenie odszkodowania za wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	200
6. Pozew o zapłatę odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	201
7. Wezwanie rady gminy do usunięcia naruszenia przepisów prawa .....	203
8. Skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	205
9. Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..	207
10. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy .....	208
11. Stanowisko strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy .....	209
12. Pismo strony w trakcie postępowania odwoławczego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie ustalenia warunków zabudowy .....	210
13. Skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy .....	211
14. Pismo strony w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę .....	213
15. Odwołanie od decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na budowę .....	214
<b>Podsumowanie</b> .....	217
<b>Bibliografia</b> .....	219
<b>Informacja o Autorach</b> .....	225