

# Ład przestrzenny obszarów peryferyjnych w aspekcie podziałów nieruchomości niezurbanizowanych

**Tomasz Podciborski, Jacek Kil**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski

## **Streszczenie**

*Nasilone w ostatnim czasie procesy urbanizacyjne wraz ze zmianami strukturalnymi polskiego rolnictwa wywołują zmiany przestrzenne obszarów peryferyjnych. Zmiany układów przestrzennych są najczęściej dokonywane w wyniku przeprowadzania podziałów nieruchomości niezurbanizowanych. Podziały te na obszarach wiejskich prowadzone są zazwyczaj w ramach procedury uproszczonej, ale tylko dla terenów, dla których nie opracowano miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Procedura ta dopuszcza wydzielenie dowolnej działki gruntu, której powierzchnia nie jest mniejsza od 0.3000 ha i w przypadku, gdy działka ma dostęp do drogi publicznej, w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami. Celem opracowania było przedstawienie metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej jako części obszarów peryferyjnych w aspekcie ładu przestrzennego. Wskazano także praktyczne możliwości zastosowania opracowanej metody.*

## **Wstęp**

Zabiegiem najczęściej zmieniającym organizację przestrzenną terenów niezurbanizowanych jest podział nieruchomości rolnych. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r., podział nieruchomości niezurbanizowanej w trybie uproszczonym, tj. bez wydawania decyzji administracyjnej, może mieć miejsce w przypadku, gdy działki wydzielane nie będą powierzchniowo mniejsze niż 0,3000 ha i jednocześnie będą posiadały dostęp do drogi publicznej. Biorąc pod uwagę zapisy w/w ustawy, kodeks cywilny z dnia 24.04.1964 r. oraz prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17.05.1989 r. wraz z przepisami wykonawczymi, stwierdzić można, że podział nieruchomości niezurbanizowanej może być wykonany z dużą dowolnością i jednocześnie znaczną szkodą dla ładu przestrzennego terenów niezurbanizowanych.

Potrzeba wprowadzania ładu przestrzennego na niezurbanizowanych obszarach peryferyjnych wynika z trzech głównych cech przestrzeni, jakimi są: ograniczoność, niepowtarzalność i zróżnicowanie. Podczas kreowania ładu przestrzennego terenów niezurbanizowanych nie powinno się zapominać o zasadach zrównoważonego rozwoju, tworzeniu układów przestrzennych podnoszących wydajność produkcji roślinnej, likwidacji konfliktów społecznych wynikających ze sporów granicznych oraz zachowaniu odpowiedniego stanu środowiska naturalnego.

Obowiązujące przepisy prawa, regulujące problematykę ładu przestrzennego odnoszą się w szczególności do obszarów zurbanizowanych. Obszary niezurbanizowane, a tym bardziej obszary peryferyjne nadal traktowane są „po macoszemu” w sposób „uproszczony i pobieżny”, czego przykładem jest procedura przeprowadzania podziału nieruchomości rolnej bez tak zwanego trybu administracyjnego i bez konieczności wykonywania i opiniowania wstępnego projektu podziału. W świetle obowiązujących przepisów prawa, o sposobie podziału nieruchomości (kształcie działek, ilości załamania granicy i kierunku przebiegu granicy) decyduje jej właściciel, a geodeta jest tylko wykonawcą decyzji właściciela gruntu. Niejednokrotnie, wykonanie takiego podziału powoduje pogorszenie stanu ładu przestrzennego i zmian przestrzennych, zazwyczaj już nieodwracalnych.

Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, że peryferyjne obszary niezurbanizowane, wymagają szczególnych ustaleń podczas wykonywania podziałów nieruchomości i spojrzenia planistycznego, które pozwoliłyby na poprawę stanu ładu przestrzennego tejże cennej przestrzeni. W niniejszym opracowaniu podjęto próbę opracowania metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej w aspekcie ładu przestrzennego. Cel główny zrealizowano poprzez realizację celów szczegółowych:

- wskazanie elementów przestrzeni, które są zmieniane podczas podziałów nieruchomości oraz określenia siły ich wpływu na stan ładu przestrzennego,
- opracowanie wskaźników oceny stanu ładu przestrzennego,
- opracowanie mierników dla wcześniej opracowanych wskaźników służących do oceny stanu ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych,
- opracowanie zasady oceny (procedury postępowania) podczas oceny stanu ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych,
- wskazanie możliwości zastosowania opracowanej metody.

## 1. Identyfikacja wskaźników oceny ładu przestrzennego peryferyjnych obszarów niezurbanizowanych

Przy poszukiwaniu elementów kształtujących ład przestrzenny peryferyjnych obszarów niezurbanizowanych, starano się wyodrębnić wskaźniki agregujące poszczególne elementy przestrzeni kreujące stan ładu przestrzennego przestrzeni niezurbanizowanej. Takie podejście do zagadnienia pozwoliło uwzględnić nie tylko poszczególne elementy przestrzeni, ale także ich wzajemne relacje przestrzenne.

Lista wskaźników oceny stanu ładu przestrzennego obszarów peryferyjnych w aspekcie podziałów nieruchomości niezurbanizowanych została ustalona na podstawie analizy literatury, badań eksperckich oraz własnych rozważań. Poprawność przeprowadzonego wyboru została potwierdzona wynikami badań ankietowych oraz wykonanymi analizami statystycznymi. Za główne wskaźniki oceny ładu przestrzennego uznano: rodzaj dostępu do drogi publicznej, dostępność komunikacyjną przestrzeni, wpasowanie granic władania w niezmienniki przestrzenne, harmonijność przestrzenną użytkowania, harmonijność przestrzenną władania, prostoliniowość linii granicznych — ilość punktów granicznych, rodzaj granic, określający przestrzenny zasięg prawa własności, kształt poziomy figur geometrycznych tworzonych przez granice działek i rodzaj stabilizacji punktów granicznych.

## 2. Ustalenie mierników oceny dla poszczególnych wskaźników

Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowana do wydzielenia działka gruntu nie ma dostępu do drogi publicznej. Rodzaj i jakość dostępu znacząco wpływa na kreowanie ładu przestrzennego terenów niezurbanizowanych i podnosi wartość nieruchomości. Ocena punktową wskaźnika przedstawiono w tabeli 1.

Tab. 1. Kryteria oceny dostępności działki do drogi publicznej

Stan	Rodzaj dostępu do drogi publicznej	Liczba punktów
I	działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej	3
II	dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, na której ustanowiono służebność drogową	2
III	dostęp do drogi publicznej zapewniony przez służebność drogową ustanowioną na działce sąsiedniej	1
IV	brak dostępu działki do drogi publicznej	0

Ocena dostępności komunikacyjnej przestrzeni polega na porównaniu długości dróg przypadających na jednostkę powierzchni na danym obszarze z wielkością wzorcową. Wielkość wzorcowa długości dróg na jednostkę powierzchni przyjęta została z badań, z których wynika, że wynosi 35 m/ha [Jasiński i Nowak 1985] (tabela 2).

Tab. 2. Kryteria oceny dostępności komunikacyjnej przestrzeni

Stopień nasycenia	Długość dróg w m/ha	Liczba punktów
I – dostępność komunikacyjna bardzo mała	$0 \text{ m} \leq U < 10 \text{ m}$	0
II – dostępność komunikacyjna mała	$10 \text{ m} \leq U < 20 \text{ m}$	1
III – dostępność komunikacyjna średnio za mała	$20 \text{ m} \leq U < 30 \text{ m}$	2
IV – dostępność komunikacyjna optymalna	$30 \text{ m} \leq U < 40 \text{ m}$	3
V – dostępność komunikacyjna średnio za duża	$40 \text{ m} \leq U < 50 \text{ m}$	2
VI – dostępność komunikacyjna mocno za duża	$50 \text{ m} \leq U < 60 \text{ m}$	1
VII – dostępność komunikacyjna bardzo mocno za duża	$60 \text{ m} \leq U$	0

Ocenę wpasowania granic działki w stałe elementy przestrzeni proponuje się prowadzić poprzez ustalenie pokrywania się granic działki z niezmiennikami przestrzennymi (tabela 3).

Tab. 3. Kryteria oceny wpasowania granic władania w niezmienniki przestrzenne

Stopień wpasowania	Udział % niezmienników przestrzennych w długości całych granic działki	Liczba punktów
I – wpasowanie bardzo duże	$75\% < U$	3
II – wpasowanie duże	$50\% < U \leq 75\%$	2
III – wpasowanie średnie	$25\% < U \leq 50\%$	1
IV – wpasowanie małe	$0\% \leq U \leq 25\%$	0

Poprawne sąsiedztwo użytków gruntowych wpływa na podniesienie stanu struktury przestrzennej obszarów wiejskich. Wykorzystano tu zasadę wzajemnego poprawnego lub negatywnego oddziaływania na siebie poszczególnych użytków gruntowych (tabela 4). Działki sąsiednie podobne powierzchniowo oceniane są jako pozytywnie wpływające na ład przestrzenny, zaś różniące się powierzchnią wpływają niekorzystnie. Miernikiem oceny tego wskaźnika będzie udział procentowy długości granic stykających się z działkami podobnymi (tabela 5). Za działki podobne powierzchniowo uważa się działki różniące się powierzchnią do 10%.

Tab. 4. Kryteria oceny harmonijności przestrzennej użytkowania

Rodzaj użytku gruntowego	Rodzaj użytku gruntowego									
	Ls	Ł	PS	R	Wi	Wrz	Tk	Tz	N	Lz
Ls – las	X	1	1	0	1	1	1	1	1	1
Ł – łąka		X	1	1	0	1	0	0	1	1
Ps – pastwisko			X	1	0	0	0	0	1	1
R – rola				X	0	0	0	0	0	0
Wi – wody stojące					X	1	0	0	1	0
Wrz – wody płynące						X	0	0	0	0
Tk – tereny komunikacyjne							X	0	0	1
Tz – tereny zainwestowane								X	0	1
N – nieużytki									X	1
Lz – tereny zakrzaczone i zadrzewione										X

Źródło: Tabela zmodyfikowana z opracowania [Cymerman i Hopfer 1998]

Miernikiem oceny prostoliniowości linii granicznych jest liczba załamania granicy (liczba punktów granicznych) (tabela 6). Wraz ze wzrostem liczby załamania wzrasta ilość punktów granicznych. Zwiększona liczba punktów granicznych podnosi koszty podziału i podnosi szanse zaistnienia w przyszłości sporów granicznych.

Tab. 5. Kryteria oceny harmonijności przestrzennej władania

Udział procentowy granic z działkami podobnymi	Liczba punktów
$75\% < U$	3
$50\% < U \leq 75\%$	2
$25\% < U \leq 50\%$	1
$0\% \leq U \leq 25\%$	0

Tab. 6. Kryteria oceny prostoliniowości linii granicznych

Liczba załamań	Liczba punktów
4 lub więcej niż 4 (gdy granica jest wyznaczona przez niezmienniki przestrzenne)	3
3 lub 5	2
6–10	1
więcej niż 10	0

Ocenę kolejnego wskaźnika proponuje się przeprowadzić poprzez określenie procentowego udziału długości granic prawnych działki w stosunku do długości granic całej działki (tabela 7). Dokumentacja dla granicy prawnej, przechowywana w ośrodku dokumentacji geodezyjnej umożliwiła wznowienie punktu granicznego w sposób prosty i bezkonfliktowy dla stron postępowania.

Tab. 7. Kryteria oceny poprawności określenia zasięgu wykonywania prawa własności

Stopień wpasowania	Udział % granic prawnych działki w długości całych granic działki	Liczba punktów
I – wpasowanie bardzo duże	$75\% < U$	3
II – wpasowanie duże	$50\% < U \leq 75\%$	2
III – wpasowanie średnie	$25\% < U \leq 50\%$	1
IV – wpasowanie małe	$0\% \leq U \leq 25\%$	0

Do oceny kształtu poziomego działek wyodrębniono trzy stany kształtów: regularny, dość regularny i nieregularny (tabela 8). Kształt działki wpływa znacząco na koszty produkcji i ograniczanie strat brzegowych występujących wzdłuż granic działki.

Tab. 8. Kryteria oceny kształtu poziomego działek

Kształt	Powierzchnia działki				Liczba punktów
	0–1 ha	1–2 ha	2–5 ha	5 ha i większe	
Działka tworzy figurę o kształcie <b>regularnym</b>	kwadrat, prostokąt		dwie pary boków równoległe	dłuższa para boków równoległa	2
Działka tworzy figurę o kształcie <b>dość regularnym</b>	dwa dłuższe boki równoległe	dopuszcza się jedno załamanie na dłuższych granicach, dwie dłuższe granice równoległe	dopuszcza się dwa załamania na dłuższych granicach, boki dłuższe równoległe	dopuszcza się więcej niż trzy załamania na dłuższych granicach, dłuższe boki równoległe	1
Działka tworzy figurę o kształcie <b>nieregularnym</b>	działki o nieregularnych kształtach				0

Zapewnienie trwałości punktów granicznych w terenie i przebiegu linii granicznych przyczynia się do minimalizacji konfliktów granicznych między sąsiadującymi właścicielami przyległych dzia-

łek gruntu, fakt ten ma bezpośrednie przełożenie na stan ładu społecznego, mierzonego między innymi poziomem zażyłości sąsiedzkich (tabela 9).

Tab. 9. Kryteria oceny udziału procentowego punktów granicznych stabilizowanych II poziomowo w stosunku do wszystkich punktów granicznych analizowanej działki

Stan	Udział procentowy punktów granicznych o stabilizacji II poziomowej w stosunku do wszystkich punktów granicznych analizowanej działki*	Liczba punktów
I	$75\% < U$	3
II	$50\% < U \leq 75\%$	2
III	$25\% < U \leq 50\%$	1
IV	$0\% \leq U \leq 25\%$	0

\* Przez stabilizację II poziomową punktu granicznego rozumie się: znak naziemny — wykonany z betonu, kamienia naturalnego lub innego trwałego materiału; znak podziemny — rurka drenarska, butelka, płytka betonowa lub inny podobny przedmiot.

### 3. Ustalenie zasad postępowania przy ocenie poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej

Ocenę ładu przestrzennego przeprowadzono w 4 etapach: Etap I: ustalenie granic ocenianego terenu, Etap II: zebranie materiałów wyjściowych (źródłowych) do pozyskania niezbędnych informacji i przedstawienia wyników oceny, Etap III: przeprowadzenie oceny ładu przestrzennego, Etap IV: przedstawienie wyników.

Tab. 10. Karta oceny stanu ładu przestrzennego

Szkiec obszaru przed podziałem		Szkiec propozycji podziału		
Dane adresowe	Województwo:	Obręb:		
	Gmina:			
Powierzchnia działki (ha):		Powierzchnia działki/łek (ha):		
<b>Punktacja stanu ładu przestrzennego za poszczególne wskaźniki</b>				
Nazwa wskaźnika		Ilość uzyskanych punktów „P”	Współczynnik „X”	Wartość „P” x „X”
1	Rodzaj dostępu do drogi publicznej		0,144	0,432
2	Dostępność komunikacyjna przestrzeni		0,141	0,423
3	Wpasowanie granic władania w niezmienniki przestrzenne		0,128	0,384
4	Harmonijność przestrzenna użytkowania		0,119	0,357
5	Harmonijność przestrzenna władania		0,115	0,345
6	Prostoliniowość linii granicznych – ilość punktów granicznych		0,107	0,321
7	Rodzaj granic określający przestrzenny zasięg prawa własności		0,092	0,276
8	Kształt poziomy figur geometrycznych tworzonych przez granice działek		0,091	0,273
9	Rodzaj stabilizacji punktów granicznych		0,063	0,189
		Razem $\sum „P” \times „X” = V:$		
		<b>Klasa ładu przestrzennego</b>		<b>Przedziały:</b>
		<b>I</b>		<b><math>0,0 \leq kl &lt; 0,6</math></b>
		<b>II</b>		<b><math>0,6 \leq kl &lt; 1,2</math></b>
		<b>III</b>		<b><math>1,2 \leq kl &lt; 1,8</math></b>
		<b>IV</b>		<b><math>1,8 \leq kl &lt; 2,4</math></b>
		<b>V</b>		<b><math>2,4 \leq kl \leq 3,0</math></b>
Kartę oceny stanu ładu przestrzennego obszaru zdewastowanego wypełnił(a)		Imię:		
		Nazwisko:		
		Data:		

Ocenę ładu przestrzennego proponuje się prowadzić przyjmując za podstawowe pole badawcze obszar pojedynczej działki ewidencyjnej, a ocenę odnosić do pojedynczej działki. Wyniki oceny w formie opisowo-graficznej można zestawić w karcie oceny stanu ładu przestrzennego (tabela 10). W przypadku oceny większej ilości działek wyniki oceny poszczególnych działek, uzyskane za pomocą wskaźników cząstkowych (1–9) proponuje się zestawić w tabeli 11.

Po dokonaniu zestawienia wyników cząstkowych w powyższej tabeli należy wartości  $Y_1, Y_2, \dots, Y_9$  przemnożyć przez wartości  $X_1, X_2, \dots, X_9$  z tabeli 12 — tabela współczynników.

Tab. 11. Przykładowa tabela zbiorcza wyników oceny ładu przestrzennego

Tabela zbiorcza punktacji działek												
Lp.	Nr działki	Klasa ładu przestrzennego	V	$Y_1$	$Y_2$	$Y_3$	$Y_4$	$Y_5$	$Y_6$	$Y_7$	$Y_8$	$Y_9$
1	29/3	2	0,9	0	1	0	0	3	3	0	1	0

Tab. 12. Tabela współczynników

Współczynnik	$X_1$	$X_2$	$X_3$	$X_4$	$X_5$	$X_6$	$X_7$	$X_8$	$X_9$
Wartość	0,144	0,141	0,128	0,119	0,115	0,107	0,092	0,091	0,063

Wartość  $V$  z kolumny 4 tabeli zbiorczej wyników funkcjonalności działek obliczamy ze wzoru:

$$[1] \quad V = X_1Y_1 + X_2Y_2 + \dots + X_9Y_9$$

## Podsumowanie

Obecne unormowania prawne, które regulują proces podziału nieruchomości niezurbanizowanych i będących częścią obszarów peryferyjnych, zmuszają do poszukiwania rozwiązań pozwalających na prawidłowe i świadome kształtowanie ładu przestrzennego obszarów wiejskich. Ciągłe rosnący rozwój społeczno-gospodarczy i związany z tym popyt na nieruchomości gruntowe, jest powodem zacierania się granic między miastami a terenami wiejskimi oraz coraz częstszych zmian granic administracyjnych miast. Zapewnienie ładu na obszarach peryferyjnych jest trudne do osiągnięcia ze względu na różnorodną formę występujących tam elementów. Zastosowanie opracowanej metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej pozwoli na zachowanie stanu ładu przestrzennego na obecnych terenach niezurbanizowanych rolniczej przestrzeni produkcyjnej na wysokim poziomie i zagwarantuje możliwość płynniejszej zmiany funkcji tychże terenów w dalszej lub bliższej przyszłości. Wysoki poziom stanu ładu przestrzennego jest czynnikiem kreującym popyt na nieruchomości, podnoszącym atrakcyjność terenów, jak też ich wartości materialną.

## Literatura

- CYMERMAN R., HOPFER A. (1998): *Gospodarka przestrzenna podstawa zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich*. „Acta Academiae Agriculturae ac Technicae Olstenensis. Agricultura”, nr 66, s. 5–15.
- JASIŃSKI J., NOWAK A. (1985): *Wpływ czynników terenowych na punktową ocenę stanu geodezyjnego urzędzenia obszaru wsi o dominacji gospodarki indywidualnej na przykładzie wybranych obiektów*. Olsztyn, Wyd. ART.