

*Tomasz Podciborski, Agnieszka Trystuła*

**METODA OCENY POPRAWNOŚCI PRZEPROWADZENIA  
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NIEZURBANIZOWANEJ  
W ASPEKCIE ŁADU PRZESTRZENNEGO**

---

***A METHOD TO ASSESS COMPLIANCE  
OF A PARTITION OF NON-URBANISED REAL ESTATE  
WITH SPATIAL PLANNING***

**Streszczenie**

Jednym z wyróżników rozwoju zrównoważonego jest ład przestrzenny rozumiany jako takie ukształtowanie przestrzeni, które uwzględnia m.in. uwarunkowania przyrodnicze, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Przedmiotem badań było zdefiniowanie pojęcia ładu przestrzennego terenów niezurbanizowanych i opracowanie koncepcji metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości rolnej w aspekcie ładu przestrzennego.

W ramach badań opracowano także wskaźniki i ich mierniki służące do oceny stanu ładu przestrzennego nieruchomości niezurbanizowanej przed podziałem nieruchomości oraz umożliwiające ocenę wpływu projektu podziału nieruchomości na stan ładu przestrzennego przestrzeni niezurbanizowanej.

W dalszej części wskazano kolejne etapy oceny ładu przestrzennego i możliwości zastosowania tej metody w praktyce.

**Słowa kluczowe:** rozwój zrównoważony, obszary wiejskie, ład przestrzenny, podział nieruchomości, nieruchomość niezurbanizowana

***Summary***

*One of the indicators of sustainable development is spatial order, understood as a spatial arrangement which includes e.g. natural, social and economic, cultural as well as compositional and aesthetic conditions.*

*The objective of the study was to define the concept of spatial planning in non-urbanised areas and to devise a method to assess compliance of the partition of estates with spatial planning.*

*As part of the study, indicators and their meters have been developed to assess the state of spatial planning of a non-urbanised real estate prior to partition of the estate and to make it possible to assess the impact of the anticipated partition of the estate on the state of the spatial plan in a given non-urbanised area.*

*Furthermore, subsequent stages have been presented in the assessment of spatial plans and possible application of this method in practice.*

**Key words:** *sustainable development, rural area, spatial plan, real estate partition, non-urbanised estate*

## WSTĘP

Jednym z wyróżników polityki zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich jest ład przestrzenny, który postrzegany jest jako sposób harmonijnego ukształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb społecznych, gospodarczych, przyrodniczych i kulturowych. Właściwe ukształtowanie przestrzeni zapewnia jej uporządkowanie i zachowanie walorów kompozycyjno – estetycznych [Bański 2008].

Spośród wielu działań odnoszących się do koncepcji zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich należy podkreślić znaczenie inicjatyw, które wspierają podejmowanie na tych obszarach m.in. przebudowy struktur sektora rolnego poprzez zmiany układów przestrzennych rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiany układów przestrzennych przestrzeni nieurbanizowanej związane są z przeprowadzeniem takich zabiegów jak: połączenie nieruchomości, połączenie i ponowny podział nieruchomości, podział nieruchomości, scalenie i podział nieruchomości, scalenie i wymiana gruntów.

Jednym z najczęściej wykonywanych zabiegów zmieniającym przestrzeń nieurbanizowaną w aspekcie ładu przestrzennego jest podział nieruchomości. Zasady i tryb dokonywania podziałów nieruchomości reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Nadmienić jednak trzeba, że zapis art. 92 wyraźnie podkreśla, iż przepisów tejże ustawy nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba, że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Wyżej przytoczony zapis ustawowy jest powodem dowolnego przeprowadzenia podziału nieruchomości nieurbanizowanej, z zachowaniem warunku pozostawienia działki nie mniejszej niż 0,3000 ha. W świetle obowiązujących

przepisów prawa podziały takich nieruchomości regulowane są jedynie zapisami ustawy kodeks cywilny z dnia 24 kwietnia 1964 r. oraz ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. wraz z przepisami wykonawczymi do tejże ustawy.

Jedyna do dnia dzisiejszego prawna definicja ładu przestrzennego pojawiła się w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku. I zgodnie z jej treścią przez ład przestrzenny należy rozumieć „takie ukształtowanie powierzchni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Ład przestrzenny jest gwarantem prawidłowego funkcjonowania człowieka w przestrzeni. Potrzeba wprowadzania ładu istniała od zawsze i wynikała z natury człowieka do porządkowania swojego otoczenia, co ułatwia organizację jego życia i możliwość najbardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni. Z upływem czasu i rozwoju techniki kreowanie ładu przestrzennego stało się koniecznością, ład przestał być już luksusem, a stał się potrzebą dnia codziennego, bowiem jedynie ład zapewnia przetrwanie i dalszy rozwój przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i przy zachowaniu odpowiedniego stanu środowiska.

Ład to uporządkowana całość istniejąca w rozlicznych dziedzinach działalności człowieka. Tak też postrzegany jest ład przestrzenny, bowiem człowiek żyje i rozwija się w przestrzeni. Przestrzeń zaś jest ograniczona, oporna, zróżnicowana pod względem jej cech naturalnych i antropogenicznych.

Z uwagi na ograniczoność przestrzeni wszelkie decyzje zmierzające do jej zagospodarowania winny uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, gdyż zagospodarowanie musi uwzględniać harmonijne powiązania wielu jej elementów.

## **CEL I METODYKA BADAŃ**

Obowiązujące przepisy prawa regulujące problematykę ładu przestrzennego odnoszą się w szczególności do obszarów zurbanizowanych. Obszary niezurbanizowane nadal traktowane są „po macoszemu” w sposób „uproszczony i pobieżny”. Przykładem jest procedura przeprowadzania podziału nieruchomości rolnej bez tak zwanego trybu administracyjnego i bez konieczności wykonywania i opiniowania wstępnego projektu podziału, co ma miejsce przy podziałach nieruchomości zurbanizowanych. Obecnie o sposobie podziału nieruchomości decyduje jej właściciel, gdzie niejednokrotnie wykonanie takiego podziału powoduje pogorszenie stanu ładu przestrzennego i wprowadzenie negatywnych zmian przestrzennych niejednokrotnie już nieodwracalnych. Fakt ten pozwala na wysnucie postulatu, iż obszary niezurbanizowane, wymagają szcze-

gólnych ustaleń podczas wykonywania podziałów nieruchomości i spojrzenia planistycznego uwzględniającego parametry decydujące o walorach ładu przestrzennego.

Ze względu na powyższe podjęto próbę opracowania metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej w aspekcie ładu przestrzennego.

Cel główny zrealizowano poprzez realizację celów szczegółowych:

- opracowanie definicji (zdefiniowanie pojęcia) ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych,
- opracowanie wskaźników oceny stanu ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych,
- opracowanie mierników oceny poszczególnych wskaźników ładu przestrzennego,
- opracowanie zasady oceny (procedury postępowania) podczas oceny stanu ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych.

### **ŁAD PRZESTRZENNY OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH**

Definicję ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych opracowano na podstawie połączenia dwóch odrębnych pojęć: ładu przestrzennego i obszarów niezurbanizowanych.

Wykonanie analizy tych dwóch pojęć umożliwiło wypracowanie syntetycznej definicji ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych. Do analizy pojęcia ładu wykorzystano wiedzę z zakresu filozofii.

Biorąc pod uwagę rozważania na temat rozwoju pojęcia ładu, kształtowania się ładu przestrzennego na obszarach niezurbanizowanych, a także ze względu na wizualny charakter ładu, zaproponowana definicja przedstawia się następująco:

Ład przestrzenny obszarów niezurbanizowanych to cecha obrazująca wzajemne relacje zachodzące między poszczególnymi elementami przestrzeni niezurbanizowanej, charakteryzująca ich uporządkowanie względem uwarunkowań ekologicznych, ekonomicznych i społecznych.

### **IDENTYFIKACJA WSKAŹNIKÓW OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH**

Przestrzeń niezurbanizowana składa się z nieskończonej ilości elementów trudnych do opisanania i zagregowania, z których każdy charakteryzuje się swoimi indywidualnymi cechami oraz lokalizacją w terenie, o możliwym do określenia poziomie autokorelacji przestrzennej. W zależności od rodzaju, położenia i wielkości, każdy z obiektów tworzących przestrzeń ma inny wpływ na ele-

menty sąsiadujące i w innym stopniu wpływa na kształtowanie ładu przestrzennego.

Przy poszukiwaniu elementów kształtujących ład przestrzenny obszarów niezurbanizowanych w ramach opracowanej metody starano się wyodrębnić wskaźniki agregujące poszczególne elementy przestrzenne, obrazujące „stan ładu przestrzennego przestrzeni niezurbanizowanej”. Takie podejście do zagadnienia pozwoliło uwzględnić nie tylko poszczególne elementy przestrzeni, ale także ich wzajemne przestrzenne relacje - układy przestrzenne.

Lista wskaźników oceny stanu ładu przestrzennego obszarów niezurbanizowanych 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:

1. Rodzaj dostępu do drogi publicznej.
2. Dostępność komunikacyjna przestrzeni.
3. Wpasowanie granic władania w niezmienniki przestrzenne.
4. Harmonijność przestrzenna użytkowania.
5. Harmonijność przestrzenna władania.
6. Prostoliniowość linii granicznych – ilość punktów granicznych.
7. Rodzaj granic określający przestrzenny zasięg prawa własności.
8. Kształt poziomy figur geometrycznych tworzonych przez granice działek.
9. Rodzaj stabilizacji punktów granicznych.

#### **USTALENIE MIERNIKÓW OCENY DLA POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OCENY ŁADU PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH**

Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowana do wydzielenia działka gruntu nie ma dostępu do drogi publicznej. Zapewnienie dostępu nowo wydzielonej działce do drogi publicznej jest podstawą kreowania ładu przestrzennego na terenach niezurbanizowanych. Przez dostęp działki do drogi publicznej dla celów niniejszej metody rozumie się bezpośredni dostęp działki do drogi publicznej, wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla działek gruntu albo ustanowienie innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Ocenę punktową wskaźnika odnoszącego się do dostępu do drogi publicznej przedstawiono w tabeli 1.

**Tabela 1.** Kryteria oceny dostępności działki do drogi publicznej  
**Table 1.** Criteria for assessment of the plot's accessibility to the public road

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

Zródło: opracowanie własne.

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

Granice obszaru analizowanego proponuje się wyznaczać w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu wydzielanej działki, nie mniej jednak niż 100 metrów od granic zewnętrznych.

Wskaźniki mniejsze i większe niż wartości wzorcowe przyjęte dla obszaru analizowanego nie są korzystne, gdyż w pierwszym przypadku dróg jest za mało, w drugim za dużo. Ocena tych wskaźników proponuje się prowadzić w skali siedmiostopniowej. W zależności od długości dróg przypadającej na jednostkę powierzchni proponuje się przyjąć siedem stopni dostępności komunikacyjnej i w zależności od tego przyznać liczbę punktów od 0 do 3. Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 2.

Ocenę wpasowania granic działki w stałe elementy przestrzeni proponuje się prowadzić poprzez ustalenie pokrywania się granic działki z niezmiennikami przestrzennymi. Proponuje się tu cztery przedziały wpasowania.

Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 3.

**Tabela 2.** Kryteria oceny dostępności komunikacyjnej przestrzeni  
**Table 2.** Criteria for assessment of the communication accessibility of space

Stopień nasycenia	Długość dróg w m na 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	$60 \text{ m} \geq U$	0

Zródło: opracowanie własne.

**Tabela 3.** Kryteria oceny wpasowania granic władania w niezmienniki przestrzenne

**Table 3.** Criteria for assessment of whether the border of use have been fitted correctly into the spatial invariants.

Stopień wpasowania	Udział % niezmienników przestrzennych w długości całych granic działki	Liczba punktów
I – wpasowanie bardzo duże	$U > 75\%$	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

Zródło: opracowanie własne.

Poprawne sąsiedztwo użytków gruntowych (harmonijność przestrzenna użytkowania) wpływa na podniesienie stanu struktury przestrzennej obszarów wiejskich, przy czym poprawność sąsiedztwa jest uwarunkowana czynnikami ekologicznymi. Wykorzystano tu zasadę wzajemnego poprawnego lub negatywnego oddziaływania na siebie poszczególnych użytków gruntowych. Pierwszy stopień - sąsiedztwo poprawne oraz drugi stopień - sąsiedztwo niepoprawne.

Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 4.

**Tabela 4.** Kryteria oceny harmonijności przestrzennej użytkowania

**Table 4.** Criteria for assessment of assessment of whether the spatial usability is harmonious

Rodzaj użytku gruntowego	Rodzaj użytku gruntowego									
	Ls	Ł	PS	R	W <sub>i</sub>	W <sub>rz</sub>	T <sub>k</sub>	T <sub>z</sub>	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
W <sub>i</sub> - wody stojące					X	1	0	0	1	0
W <sub>rz</sub> - wody płynące						X	0	0	0	0
T <sub>k</sub> - tereny komunikacyjne							X	0	0	1
T <sub>z</sub> - tereny zainwestowane								X	0	1
N- nieużytki									X	1
Lz- tereny zakrzaczone i zadrzewione										X

Zródło: Tabela zmodyfikowana – R. Cymerman, A. Hopfer, „Gospodarka przestrzenna podstawą zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich” Zeszyt Naukowy Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.

Przy ocenie funkcjonalności działek (harmonijność przestrzenna władania), działki sąsiednie podobne powierzchniowo oceniane są jako pozytywnie wpływające na ład przestrzenny, zaś różniące się powierzchnią wpływają niekorzystnie. Im większa różnica w powierzchni, tym ład przestrzenny postrzegany

jest gorzej. Ponieważ każda działka może sąsiadować z kilkoma działkami, przeto ocena sąsiedztwa powinna uwzględniać liczbę sąsiadujących działek i ich wielkość. Miarą oceny podobieństwa działek jest wielkość powierzchni. Najlepszym miernikiem oceny tego wskaźnika będzie udział procentowy długości granic stykających się z działkami podobnymi. Im ten udział jest większy, tym ocena jest lepsza (w przypadku granic z drogą do analizy przyjmowano działkę leżącą po drugiej stronie drogi). Za działki podobne powierzchniowo uważa się działki różniące się powierzchnią do 10%.

Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 5.

**Tabela 5.** Kryteria oceny harmonijności przestrzennej władania  
**Table 5.** Criteria for an estimate of whether the spatial possession is harmonious

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

Źródło: opracowanie własne.

Miernikiem oceny prostoliniowości linii granicznych jest liczba załamań granicy (liczba punktów granicznych). Przyjmując, że cztery załamania dają szansę utworzenia figur geometrycznie najlepszych dających możliwość zachowania ładu przestrzennego na wysokim poziomie, uznano to za model optymalny dla oceny. Minimalną liczbę załamań (3 załamania przy działkach trójkątnych) oraz działki w kształcie pięcioboku uznano za gorsze w tworzeniu ładu przestrzennego. Dalszy wzrost liczby załamań powoduje zmniejszenie liczby przyznanych punktów.

Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 6.

**Tabela 6.** Kryteria oceny prostoliniowości linii granicznych  
**Table 6.** Criteria for assessment of whether the border lines have been drawn in straight lines

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

Źródło: opracowanie własne.



Granica jest istotnym elementem przestrzennym wpływającym na stan ładu przestrzennego obszarów wiejskich. Określa ona między innymi zasięg wykonywania prawa własności w przestrzeni. Przy ocenie stanu ładu przestrzennego możemy spotkać się z granicą prawną, granicą ewidencyjną oraz granicą według faktycznego stanu posiadania. Granicą prawną nieruchomości można nazwać granicę ustaloną, pomierzoną i zastabilizowaną trwale, dla której istnieje operat techniczny złożony do zasobu geodezyjno - kartograficznego, w stosunku, do której istnieje prawomocna decyzja administracyjna lub ostateczne orzeczenie sądowe. Z punktu oceny poziomu stanu ładu przestrzennego tylko ten rodzaj granicy zapewni przyszłym pokoleniom możliwość wykonywania swojego prawa własności zgodnie z fundamentalnymi zasadami ładu przestrzennego. Ocena poprawności określenia zasięgu wykonywania prawa własności proponuje się prowadzić poprzez określenia procentowego pokrycia się granic działki z granicami mającymi status granic prawnych. Propozycje liczby punktów za poszczególne stany przedstawia tabela 7.

**Tabela 7.** Kryteria oceny poprawności określenia zasięgu wykonywania prawa własności  
**Table 7.** Criteria for assessment of whether the range of executable titles to the estate has been determined correctly

Stopień wpasowania	Udział % granic prawnych działki w długości całych granic działki	Liczba punktów
I – wpasowanie bardzo duże	$U > 75\%$	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

Źródło: opracowanie własne.

Przy ocenie kształtu figury tworzonej przez granice działek uwzględniono trzy czynniki: wielkość powierzchni, równoległość boków oraz kształty geometryczne tworzonych figur. Założono tutaj, że wraz ze wzrostem powierzchni działki kryterium poprawności kształtu powinno być łagodniejsze. Do oceny kształtu wyodrębniono 3 stany kształtów, a mianowicie: regularny, dość regularny i nieregularny.

Punktację za poszczególne stany przedstawia tabela 8.

Stabilizacji punktów granicznych należy dokonywać znakami naziemnymi i podziemnymi. Wyróżniamy trzy rodzaje stabilizacji:

- stabilizację dwupoziomową (znaki naziemne wykonane z betonu, kamienia naturalnego lub innego trwałego materiału, znaki podziemne - rurki drenarskie, butelki, płytki betonowe lub inne podobne przedmioty, lub jako trwały element zagospodarowania terenu - np. słupek ogrodzeniowy, róg budynku itp.),
- stabilizację jednopoziomową (znaki naziemne - rurki, pręty, bolce i inne podobne przedmioty wykonane z trwałego materiału),
- stabilizację jednopoziomową na terenach grząskich i podmokłych (utrwalenie punktów granicznych palami drewnianymi).

**Tabela 8.** Kryteria oceny kształtu poziomego działek  
**Table 8.** Criteria for assessment of horizontal shape of plots

Kształt	Powierzchnia działki				Liczba punktów
	0 - 1 ha	1 – 2 ha	2 - 5 ha	5 – większe	
Działka tworzy figurę o kształcie regularnym	kwadrat, prostokąt		dwie pary boków równoległe	dłuższa para boków równoległa	2
Działka tworzy figurę o kształcie dość regularnym	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 nieregularnym	działki o nieregularnych kształtach				0

Źródło: opracowanie własne.

Zapewnienie trwałości punktów granicznych w terenie i przebiegu linii granicznych przyczynia się do minimalizacji konfliktów granicznych między sąsiadującymi właścicielami przyległych działek gruntu, fakt ten ma bezpośrednie przełożenie na stan ładu przestrzennego i społecznego mierzonego między innymi poziomem zażyłości sąsiedzkich. Przyjmując, że rodzaj stabilizacji ma wpływ na poziom ładu wyróżniono trzy stany stabilizacji zapewniającą różną trwałość punktów granicznych. Poszczególne stany prezentuje tabela 9.

**Tabela 9.** Kryteria oceny udziału % punktów granicznych w obwodnicy działki ze względu na rodzaj zastosowanej stabilizacji

**Table 9.** Criteria for estimated percentage of border points in the plot circumference with respect to the type of stabilisation used

Stan	% dział punktów granicznych o stabilizacji ii poziomowej, znakami naziemnymi wykonanymi z betonu, kamienia naturalnego lub innego trwałego materiału, znaki podziemne - rurki drenarskie, butelki, płytki betonowe lub inne podobne przedmioty	Liczba punktów
I	$U > 75\%$	3
II	$50\% < U \leq 75\%$	2
III	$25\% < U \leq 50\%$	1
IV	$0\% \leq U \leq 25\%$	0

Źródło: opracowanie własne.

**USTALENIE METODY POSTĘPOWANIA PRZY OCENIE POPRAWNOŚCI  
PRZEPROWADZENIA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NIEZURBANIZOWANEJ  
W ASPEKCIE ŁADU PRZESTRZENNEGO**

Opracowując metodę realizacji konkretnego zadania należy stworzyć nie tylko jego parametry merytoryczne, ale także ustalić jej cykl technologiczny, to znaczy ustalić kolejne kroki postępowania (etapy) prowadzące do osiągnięcia sukcesu, to znaczy do zastosowania w praktyce. Ocenę ładu przestrzennego proponuje się prowadzić w czterech etapach: ustalenie granic ocenianego terenu (etap 1), zebranie materiałów wyjściowych (źródłowych) do pozyskania niezbędnych informacji i przedstawienia wyników oceny (etap 2), przeprowadzenie oceny ładu przestrzennego (etap 3) oraz przedstawienie wyników (etap 4).

W proponowanej metodzie przedmiotem oceny w zależności od wielkości ocenianego terenu może być cały obszar jednostki ewidencyjnej, bądź też jego część. Opracowane wskaźniki i ich mierniki oceny ładu przestrzennego można wykorzystać do oceny stanu ładu przestrzennego na terenie działki, gospodarstwa, grupy gospodarstw, wsi oraz całej jednostki ewidencyjnej.

Ocenę ładu przestrzennego proponuje się prowadzić przyjmując za podstawowe pole badawcze obszar pojedynczej działki i ocenę odnosić do pojedynczej działki. Przy ocenie ładu przestrzennego w obrębie działki, gospodarstwa lub grupy gospodarstw, ocenie należy poddać cały obszar. W zależności od wielkości ocenianego obszaru zebrania informacji do oceny ładu przestrzennego należy dokonać w dwojaki sposób. W przypadku pojedynczej działki lub małej ich liczby informacje można uzyskać z wywiadu terenowego i pomiarów bezpośrednich, zaś przy większej ich liczbie należy wykorzystać już istniejące źródła informacji (ewidencja gruntów i budynków). Skala mapy wykorzystywanej do oceny ładu przestrzennego powinna odpowiadać skali mapy ewidencyjnej prowadzonej dla danego terenu.

W celu przeprowadzenia oceny ładu przestrzennego obszarów reprezentatywnych proponuje się wykorzystać następujące wskaźniki i ich mierniki. przedstawione w punkcie trzecim.

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 poniższej tabeli 11.

**Tabela 10.** Karta oceny stanu ładu przestrzennego  
**Table 10.** Spatial plan assessment card

Szkic obszaru przed podziałem			Szkic propozycji podziału				
Dane adresowe	Województwo		Obręb:				
	Gmina:		Nr działki:				
Powierzchnia działki (ha):			Powierzchnia działki/łek (ha):				
Punkcja stanu ładu przestrzennego za poszczególne wskaźniki							
Nazwa wskaźnika			Ilość uzyskanych punktów „P”	Współczynnik „X”	Wartość „P” x „X”		
1	Rodzaj dostępu do drogi publicznej			0,144			
2	Dostępność komunikacyjna przestrzeni			0,141			
3	Wpasowanie granic władania w niezmienniki przestrzenne			0,128			
4	Harmonijność przestrzenna użytkowania			0,119			
5	Harmonijność przestrzenna władania			0,115			
6	Prostoliniowość linii granicznych – ilość punktów granicznych			0,107			
7	Rodzaj granic określający przestrzenny zasięg prawa własności			0,092			
8	Kształt poziomy figur geometrycznych tworzonych przez granice działek			0,091			
9	Rodzaj stabilizacji punktów granicznych			0,063			
kartę oceny stanu ładu przestrzennego obszaru zdewastowanego wypełnił(a)			Razem $\sum „P” \times „X” = V$ :				
			<b>klasa ładu przestrzennego</b>		<b>przedziały:</b>		
			<b>I</b>		<b>0,0000</b>	<b>0,5342</b>	
			<b>II</b>		<b>0,5343</b>	<b>1,0684</b>	
			<b>III</b>		<b>1,0685</b>	<b>1,6026</b>	
			<b>IV</b>		<b>1,6027</b>	<b>2,1368</b>	
<b>V</b>		<b>2,1369</b>	<b>2,6710</b>				
			Imię:				
			Nazwisko:				
			Data:				

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 11.** Przykładowa tabela zbiorcza wyników oceny ładu przestrzennego  
**Table 11.** A typical table presenting figures related to the assessment of a spatial plan

Tabela zbiorcza punktacji działek												
Lp.	Nr działki	Klasa ładu przestrzennego	V	Y <sub>1</sub>	Y <sub>2</sub>	Y <sub>3</sub>	Y <sub>4</sub>	Y <sub>5</sub>	Y <sub>6</sub>	Y <sub>7</sub>	Y <sub>8</sub>	Y <sub>9</sub>
1	29/3	1	4,979	0	1	0	0	3	3	0	1	0

Źródło: opracowanie własne.

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.

**Tabela 12.** Tabela współczynników  
**Table 12.** Table of coefficients

i\j	X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>5</sub>	X <sub>6</sub>	X <sub>7</sub>	X <sub>8</sub>	X <sub>9</sub>
1	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:

$$V = X_1 * Y_1 + X_2 * Y_2 + X_3 * Y_3 + X_4 * Y_4 + X_5 * Y_5 + X_6 * Y_6 + X_7 * Y_7 + X_8 * Y_8 + X_9 * Y_9$$

## PODSUMOWANIE

Obecne unormowania prawne regulujące proces podziału nieruchomości niezurbanizowanych 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 miast z terenami wiejskimi oraz coraz częstszych zmian granic administracyjnych miast. Zapewnienie ładu na obszarach niezurbanizowanych jest trudne do osiągnięcia ze względu na różnorodną formę występujących tam elementów. Opracowana koncepcja metody oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej w aspekcie ładu przestrzennego 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.

## BIBLIOGRAFIA

- Bański J. 2008. *Ład przestrzenny obszarów wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania gospodarki rolnej*. Ekspertyza przygotowana na zlecenie Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – PIB. Warszawa
- Cymerman R., Hopfer A. 1998, *Gospodarka przestrzenna podstawą zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich*, w: *Acta Academiae Agriculturae Actechnicae Olstenensis*, zeszyt nr 66. Wydawnictwo ART. Olsztyn.

Jasiński J., Nowak A., *Wpływ czynników terenowych na punktową ocenę stanu geodezyjnego urzędzenia obszaru wsi o dominacji gospodarki indywidualnej na przykładzie wybranych obiektów*, sprawozdanie z badań, ART. Olsztyn 1985.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Dr inż. Tomasz Podciborski  
tomasz.podciborski@uwm.edu.pl  
Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej  
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski  
Olsztyn

Dr inż. Agnieszka Trystuła  
agnieszka.trystula@uwm.edu.pl  
Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią  
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski  
ul. Prawocheńskiego 15  
Olsztyn

Recenzent: *Prof. dr hab. Jerzy Gruszczyński*