

Jerzy Krzempek, Radosław Gaca

# Propozycja standaryzacji opisu przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

## Proposal for standardization of describing property designation in local spatial planning

*Jednym z podstawowych zagadnień związanych z procesem określania wartości rynkowej nieruchomości, w szczególności przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, jest identyfikacja i pomiar czynników wpływających na poziom cen. W ramach wskazanych czynników wyodrębnia się m.in. czynniki o charakterze lokalizacyjnym, prawnym, planistycznym, technicznym oraz powierzchniowym. Identyfikacja i pomiar wymienionych czynników w procesie określania wartości nieruchomości sprowadza się bardzo często do identyfikacji i pomiaru odpowiadających poszczególnym czynnikom cech. W tym kontekście jedną z zasadniczych cech wpływających na ceny nieruchomości jest ich przeznaczenie. Wymienione przeznaczenie, chociaż określone i opisane precyzyjnie w ramach ustaleń poszczególnych planów miejscowych, ze względu na stosowane różne oznaczenia i określenia bardzo często nie poddaje się procesowi porównywania. Zagadnienie to stanowi jeden z ważnych obszarów krytycznych zarówno procesu analizy rynku, jak i samej wyceny. W artykule przedstawiono propozycje standaryzacji oznaczeń zapisów planów miejscowych pozwalającą na faktyczną kwantyfikację tych ustaleń, prowadzącą w konsekwencji do możliwości dokonywania rzetelnego porównania poszczególnych nieruchomości. W artykule przedstawiono również przykłady identyfikacji i typologii przeznaczenia zgodnego z zaproponowanym schematem, a także ich porównanie z oznaczeniami funkcjonującymi obecnie.*

**Słowa kluczowe:** przeznaczenie nieruchomości, wycena nieruchomości, analiza rynku, podejście porównawcze

*One of the basic issues involved in determination of a property's market value, in particular when applying the comparative approach, is the identification and evaluation of factors which influence the prices. Mentioned factors can be of local, legal, plan-related, technical, spatial and other character. Identification and evaluation of said factors in the process of real estate valuation often amounts to identification and evaluation of their respective traits. In this context, one of the essential traits having influence on a property's price is its designation. The designation, although specified and described precisely within local spatial planning arrangements, is often difficult to include in the comparative process due to varying indicators and terminology. This problem constitutes one of the significant critical areas regarding both the market analysis and valuation itself. This paper introduces proposals for standardization of indicators used in the description of spatial plans, which would allow for accurate quantification of the arrangements, which in turn would enable substantial comparison of individual properties. The paper also supplies examples of designations' identification and typology in accordance with the proposed scheme, as well as comparison thereof with currently used standards.*

**Keywords:** property purpose, real estate valuation, market analysis, comparative approach

Jednym z podstawowych zagadnień związanych z procesem określania wartości rynkowej nieruchomości, realizowanym w szczególności przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, jest identyfikacja i pomiar czynników wpływających na poziom cen [1, 2]. W ramach wskazanych czynników wyodrębnia się m.in. czynniki o charakterze lokalizacyjnym, prawnym, technicznym i powierzchniowym [3, 4]. Identyfikacja i pomiar wymienionych czynników w procesie określania wartości nieruchomości sprowadza się bardzo często do identyfikacji i pomiaru odpowiadających poszczególnym czynnikom cech. W tym kontekście jednym z zasadniczych czynników wpływających na ceny nieruchomości jest ich przeznaczenie. Na istotność znaczenia przeznaczenia jako czynnika opisującego nieruchomość wskazywać może wyodrębnienie go z katalogu czynników opisujących stan nieruchomości [5]. Przeznaczenie stanowić może

przy tym zarówno czynnik wyodrębniający określonego typu nieruchomości (determinantę doboru zbioru nieruchomości podobnych), jak i czynnik różnicujący dla badanych zbiorów [2]. W każdej z opisanych wyżej ról przeznaczenie nieruchomości powinno być nie tylko jednoznacznie określone, ale również porównywalne w ramach różnych dokumentów planistycznych. W tym celu niezbędne wydaje się przedyskutowanie, przyjęcie oraz wdrożenie do stosowania standardu pozwalającego na jednoznaczną identyfikację przeznaczenia nieruchomości uwzględniającego nie tylko specyfikę funkcji, ale również jej udział w powierzchni nieruchomości. Co prawda obowiązujące rozporządzenie [6] zawiera w ramach załącznika nie tylko oznaczenia literowe, opisowe, ale również kody kolorystyczne dla poszczególnych przyjmowanych w ramach planów miejscowych przeznaczeń, jednak analiza licznych dokumentów plani-

stycznych wskazuje na znaczne zróżnicowanie szczegółowych funkcji przypisywanych określonym oznaczeniom graficznym oraz skrótowym oznaczeniom literowym. Ponadto w ramach stosowanych w planowaniu przestrzennym oznaczeń brak jest informacji o ich powierzchniowym lub procentowym udziale w powierzchni nieruchomości. Okoliczność ta prowadzi do sytuacji, w której często niemożliwe jest bezpośrednie porównanie ustaleń planistycznych dla różnych nieruchomości, obejmujących praktycznie identyczne oznaczenia graficzne i literowe. Sytuacja ta z oczywistych względów prowadzi do wzrostu ryzyka popełnienia błędu nieadekwatności w przyjęciu nieruchomości podobnych lub oceny zakresu czynnika, jakim jest określona funkcja w ramach przeznaczenia nieruchomości.

Analizując liczne zapisy aktualnie obowiązujących planów miejscowych z terenu całego kraju, można zauważyć, że umieszczone w nich oznaczenia poszczególnych wydziałów planistycznych są zazwyczaj ściśle skorelowane z ich funkcją urbanistyczną i bardzo często pomijają niezwykle istotną funkcję ekonomiczną nieruchomości. Prowadzi to do sytuacji, w których te same oznaczenia skrótowe i graficzne w różnych planach miejscowych mogą oznaczać różne możliwości optymalnego wykorzystania gruntu. W związku z tym, że wyrazem funkcji ekonomicznej nieruchomości są ich ceny przeradzające się w procesie wyceny w wartość [7, 8], z punktu widzenia procesu szacowania zdecydowanie istotniejsze wydaje się uwzględnienie ekonomicznego, a nie ściśle urbanistycznego aspektu przeznaczenia.

Biorąc pod uwagę zarówno opisaną różnorodność oznaczeń, jak i ich niepełną adekwatność odnoszącą się do możliwości optymalnego wykorzystania gruntu, autorzy przedstawiają propozycję zunifikowanego systemu opisu przeznaczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, odnoszącego się zasadniczo do podobieństwa w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości z punktu widzenia wpływu przeznaczenia na wartość.

## Metoda identyfikacji i opisu przeznaczenia

W ramach zaproponowanej metody standaryzacji opisu przeznaczeń nieruchomości przyjęto założenia wstępne odnoszące się do następujących zagadnień. W pierwszej kolejności przyjęto założenie o unifikacji zasad opisu, w ramach których realizująca go osoba, specjalista rynku nieruchomości, dokona ustalenia:

- symboli i granic jednostek MPZP – na podstawie części graficznej (rysunku),
- możliwości zagospodarowania – na podstawie szczegółowej analizy tekstu planu, oraz
- powierzchni poszczególnych jednostek planu.

Zebrań powyższych danych pozwoli na ponowne skatalogowanie przeznaczeń wg kryteriów podobieństwa ekonomicznego wyrażającego się w optymalnych sposobach zagospodarowania. Zestawienia proponowanych oznaczeń zawarto w tabeli I. Opisane w niej oznaczenia w połączeniu z powierzchnią (udziałem) poszczególnych ustaleń mogą być wykorzystane do opisu praktycznie wszystkich wariantów przeznaczenia nieruchomości występujących w planach miejscowych.

W celu zaprezentowania opisanej wyżej metody przedstawiono przykłady jej wykorzystania w stosunku do określonych stanów faktycznych. Proponowaną metodę kwantyfikacji zestawiono z dotychczasowymi opisami ustaleń planistycznych wynikającymi z bezpośredniego przeniesienia zarówno oznaczeń skrótowych, jak i opisów zawartych w planach miejscowych. Przykłady oznaczeń (kwantyfikacji przeznaczeń) dla różnych sytuacji planistycznych zestawiono w tabeli II.

Zaproponowana kwantyfikacja przeznaczeń obok funkcji porządkującej pozwala w sposób jednoznaczny analizować wzajemne zależności pomiędzy wielkością poszczególnych ustaleń występujących w ramach jednej nieruchomości (jednej transakcji) a jej ceną transakcyjną. Pozwala to w konsekwencji np. na określenie przy wykorzystaniu odpowiednich metod matematycznych wpływu wielkości części terenu „nie inwestycyjnego” na cenę nieruchomości „inwestycyjnej”. Oczywistą i zasadniczą korzyścią związaną z opisanym wyżej algorytmem kwantyfikacji przeznaczenia jest bardzo wysoka jednoznaczność w procesie wyszukiwania nieruchomości w informatycznych bazach danych obejmujących informacje na temat nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu rynkowego. Jakość danych zawartych w wymienionych bazach stanowi podstawową determinantę jakości realizowanych wycen [9, 10]. Dodatkowym, bardzo ważnym elementem zaproponowanej metody jest znaczne zwiększenie nie tylko precyzji, ale również jednoznaczności wyodrębniania nieruchomości o podobnym przeznaczeniu gruntu (w rozumieniu podobnych możliwości zagospodarowania z uwzględnieniem optymalnego sposobu użytkowania). Wydaje się również, że przy zachowaniu metodyki opisanej w niniejszej pracy możliwa będzie standaryzacja nie tylko ustaleń wynikających z planów miejscowych, ale również zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy.

## Podsumowanie

W ocenie autorów przedstawiona propozycja prowadzi, poprzez ujednoczenie identyfikacji przeznaczenia, do istotnego obniżenia ryzyka popełnienia błędów nieprawidłowego opisu przeznaczenia nieruchomości. Ograniczenie opisanego ryzyka powoduje poprawę jakości samej procedury szacowania nieruchomości, co w konsekwencji powinno przyczynić się do wzrostu jakości samych oszacowań. Standaryzacja identyfikacji i opisu przeznaczenia nieruchomości prowadzi również do większej interoperacyjności gromadzonych danych, które w przypadku upowszechnienia się proponowanej metody mogłyby służyć nie tylko do analiz i bezpośrednio modeli określania wartości, ale również do szerszego modelowania zarówno urbanistycznego, jak i ekonometrycznego przestrzeni. Należy również zauważyć, że zaproponowany sposób oznaczania przeznaczenia nieruchomości mógłby zostać zaimplementowany już na poziomie gromadzenia danych przestrzennych w zasobach państwowych. Taka sytuacja powodowałaby możliwość podejmowania szybkich i trafnych decyzji dotyczących wszelkich obszarów rynku nieruchomości, w tym decyzji dotyczących kierunków rozwoju urbanistycznego. Na zakończenie należy zwrócić uwagę, że biorąc pod uwagę treść niektórych, w szczególności starszych opracowań planistycznych zawierających jednostki o bardzo szeroko określonych funkcjach, zastosowanie zaproponowanej metody może napotykać pewne ograniczenia.

Tabela I. Zestawienie oznaczeń przeznaczenia (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 1)	Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 2)	Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 3)
0	<>	brak obowiązującego MPZP						
1	M	Teren zabudowy mieszkaniowej	1	N	jednorodzinne			
			2	W	wielorodzinne		n	do 4 kond. mieszkalnych
							s	5-10 kond. mieszkalnych
							w	pow. 10 kond. mieszkalnych
			3	L	letniskowe			
			4	R	rolnicze, zabudowa zagrodowa			
2	U	Tereny zabudowy usługowej	0	I	pozostałe wyżej niewymienione			
			1	C	handlu powyżej 2000 m <sup>2</sup>			
			2	A	administracji, oświaty, kultury, usług publicznych			
			3	T	turystyki: hotele, ośrodki wczasowe, pensjonaty			
			4	Z	zdrowia, opieki społecznej			
			5	S	sportu i rekreacji			
			6	K	wyznaniowe, kościoły (bez cmentarzy)			
			7	R	drobnej wytwórczości, rzemiosła, usług nieuciążliwych			
			8	D	obsługi transportu drogowego	1	p	stacje paliw
						2	s	salony samochodowe
						3	w	pozostałe w tym: bazy, warsztaty
			9	K	obsługi transportu lotniczego, szynowego, wodnego	1	l	lotniczego
						2	k	szynowego
						3	w	wodnego
3	P	Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (przemysł, składy)	9	W	wielofunkcyjne w tym: handlu poniżej 2000 m <sup>2</sup>			
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione, specjalistyczne			
			1	P	przemysłowe, produkcyjne			
			2	S	magazynowo-składowe			
			3	K	kopaliny			
			4	G	tereny górnicze			
			5	O	gospodarka odpadami			
			6	R	tereny do rekultywacji			
4	I	Tereny sieci infrastruktury technicznej	0	I	pozostałe wyżej niewymienione			
			1	G	gazowa			
			2	E	elektroenergetyczna			
			3	W	wodna			
			4	K	kanalizacyjna			
			5	C	ciepłownicza			
			6	P	paliwowa			
			7	T	telekomunikacyjna			
			8	S	pasy infrastrukturalne (wiele sieci)			
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione			
5	O	Tereny ochrony konserwatorskiej	1	K	ochrona konserwatorska			
			2	A	stanowiska archeologiczne			
			0	I	pozostałe wyżej niesklasyfikowane			
6	K	Tereny dróg i komunikacji	1	D	drogowej, samochodowej	1	d	publiczne
						2	l	wewnętrzne
			2	P	drogowej, ciągi pieszo-rowerowe			
			3	K	kolejowej			
			4	W	wodnej			
			5	L	lotniczej			
			0	I	pozostałe powyżej niewymienione			
7	R	Rolne	1	P	upraw polowych			
			2	U	obsługi rolnictwa			
			3	M	z możliwością zabudowy zagrodowej			
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione			
			1	L	lasy			
8	Z	Zieleń	2	K	zadrzewienia i zakrzewienia			
			3	S	tereny do zalesień			
			4	E	izolacyjna, ekologia			
			5	P	parki, zieleńce			
			6	D	ogrody działkowe			
			7	O	urządzona i nieurządzona			
			8	C	cmentarze			
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione			
			1	S	wody (stojące, stawy, płynące, morskie)			
9	W	Wody	2	U	urządzenia (wały, groble)			
			3	Z	tereny zalewowe i zagrożone powodzią			
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione			

Tabela II. Przykłady oznaczeń (kwantyfikacji przeznaczeń) dla różnych sytuacji planistycznych (Źródło: opracowanie własne)

Oznaczenie funkcji w MPZP	Opis	Propozycja kwantyfikacji standaryzowanej	Opis
123_UA-16, 123_ZS-21, 123_KDL-05, 123_ZI-18, 97_ZN_1	Z przedstawionego faktycznego przykładu zapisu można wnioskować, że na gruncie obowiązują dwa różne plany, nr 123 oraz 97. Ustalenia dla jednostki UA-16, sądząc po symbolice, bliskie są usługom, podczas gdy w rzeczywistości są to: a) zabudowa techniczno-produkcyjna, b) zabudowa usługowa, magazyny, składy. Zapisy szczegółowe wskazują na przeznaczenie produkcyjno-usługowo-magazynowe. W pozostałej części zieleni izolacyjna, urządzona i nieurządzona (ZS, ZI, ZN) oraz tereny dróg (KDd). Komentarz: Poprawne przepisanie symboliki do bazy danych spowoduje, że: -zapytania do bazy o teren o funkcji przemysłowej czy magazynowo-składowej da wynik negatywny, - nie uzyskamy informacji o powierzchni funkcji dominującej i wielkościach funkcji uzupełniających. Użyteczność informacji: bardzo mała.	_PP_UW_PS60, _ZE20; _ZO10, _KDd10	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że wielofunkcyjne przeznaczenie będzie wyszukiwane w bazach danych jako przeznaczenie przemysłowe, usługowe czy składowo-magazynowe z jednoczesną informacją o jego wielofunkcyjności. Informuje o wielkości poszczególnych jednostek, odpowiednio 60%, 20% i 2x10%.
107_11 P-U, 107_8Z	Z symboliki jednostek planu domniemywać można, że teren jest o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym z częścią zieleni.	_ZE70, _PP_UW30	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że: - wielofunkcyjne przeznaczenie będzie wyszukiwane w bazach danych zarówno jako przeznaczenie przemysłowe, jak i usługowe z jednoczesną informacją o jego wielofunkcyjności, - uzyskamy informację o wielkości powierzchni jednostek, odpowiednio 70% i 30%, co w tym przypadku może mieć znaczenie determinujące cenę.
108-U-01, 108-KDPJ-01	Z symboliki jednostek planu domniemywać można, że teren jest o przeznaczeniu usługowym z ciągiem pieszo-rowerowym.	_UW_MWs95, _KP05	Szczegółowa analiza treści planu wskazuje na fakt, że alternatywnym przeznaczeniem dla funkcji usługowej jest funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego, która z punktu widzenia optymalnego wykorzystania gruntu może być funkcją najistotniejszą, a całkowicie pominiętą w przypadku jedynie poprawnego przepisania oryginalnej symboliki planu.
108_MN-08, 108-KDPJ-06	Z symboliki jednostek planu można domniemywać, że teren przeznaczony jest pod budownictwo jednorodzinne z ciągiem pieszo-rowerowym.	_KP90, _MN10	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że informacja o wielkości poszczególnych jednostek, odpowiednio 90% i 10%, w tym przypadku ma znaczenie determinujące cenę.

## LITERATURA

- [1] Krajewska M. (2013). The problem of real estate research area selection for the purpose of appraisal process. *Real Estate Management and Valuation*, 21, (3), 25. DOI: 10.2478/remav-2013-0023.
- [2] Gaca R. (2017). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Cechy nieruchomości, identyfikacja, typologia, pomiar. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 94, (3).
- [3] Celmer R. (1999). *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości*. Olsztyn: Educaterra Sp. z o.o.
- [4] Parzych P. (2007). Modelowanie wartości nieruchomości zurbanizowanych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3-4). Olsztyn.
- [5] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204, 2348.
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587.
- [7] Krajewska M. (2017). *Wartość gruntu w procesie przekształcania przestrzeni*. Bydgoszcz: Wydawnictwo Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego.
- [8] Gaca R. (2018). Price as a measure of market value on the real estate market. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (4), 68. DOI: 10.2478/remav-2018-0037.
- [9] Rącka I. (2017). Jakość informacji na rynku nieruchomości w Polsce. *Problemy Jakości*, 4, 19.
- [10] Krzempek J., Pospieszalski P. (2016). Koncepcja nowoczesnych baz danych dla potrzeb rzeczoznawców majątkowych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 46, (2), 33.

**Artykuł recenzowany w formule double-blind review process**

**mgr inż. Jerzy Krzempek** – rzeczoznawca majątkowy  
**dr inż. Radosław Gaca** – rzeczoznawca majątkowy