

Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Wykład 3

Źródła informacji o nieruchomościach

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

1. Znaczenie informacji

- **Źródła informacji** – miejsca, w których powstają informacje przekazywane odbiorcom w formie komunikatów do wykorzystania w toku procesów decyzyjnych lub do dalszej obróbki analitycznej i zestawiania pakietów danych.
- **Informacja** – zmniejsza skalę niewiedzy o danym zjawisku lub procesie, umożliwiając sprawniejsze działanie oraz podejmowanie racjonalnych decyzji.
- Źródło: S. Belniak, M. Wierzchowski, Źródła informacji o nieruchomościach, MWSE, Tarnów 2003 r., str. 10

2. Potrzeby informacyjne w gospodarce nieruchomościami

- **Ustalenie stanu prawnego nieruchomości** (właściciela, współwłaściciela, użytkownika wieczystego, praw obciążających prawo własności, ewentualnego zarządu nieruchomością i istnienia innych umów np. dożywocia),
- **Określenie cech fizycznych** (wielkości nieruchomości, kształtu, rodzaju użytków gruntowych, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, możliwości dojazdowych, wieku i stanu technicznego, technologii budowy, stanu bezpieczeństwa użytkowania)
- **Określenie potencjału rozwojowego nieruchomości** (przeznaczenia nieruchomości i ewentualnej zmiany, planowanych inwestycji w otoczeniu, w tym inwestycji publicznych, możliwości i ograniczeń związanych z zabudową)
- **Zbadanie sąsiedztwa nieruchomości** (istniejącego sąsiedztwa w postaci zabudowy i wykorzystania nieruchomości w sąsiedztwie, uciążliwości sąsiedztwa, perspektywy zmian sąsiedztwa i otoczenia nieruchomości)
- **Zbadanie lokalnego rynku nieruchomości** (sytuacja społeczno-gospodarcza, sytuacja demograficzna, dynamika rozwoju rynku nieruchomości, poziom cen za prawa do nieruchomości i opłat za użytkowanie nieruchomości, wielkość nowych inwestycji, poziom pustostanów, przeciętny czas ekspozycji rynkowej)

3. Cele zdobywania informacji

- Transakcja kupna-sprzedaży prawa własności, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- Obciążanie prawami: umowa służebności, zabezpieczenie hipoteczne, najem, dzierżawa itp.
- Zabudowa i rozbudowa nieruchomości
- Wymierzanie podatków i opłat od nieruchomości
- Ustalenie stawek czynszu najmu, dzierżawy, opłaty za prawo służebności,
- Inwestowanie na rynku nieruchomości,
- Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb podmiotów prywatnych i publicznych

4. Źródła informacji o nieruchomościach

➤ Podstawowe:

- ✓ Księgi wieczyste (kataster prawny)
- ✓ Ewidencja nieruchomości (kataster fizyczny)
- ✓ Plan miejscowy
- ✓ Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT)
- ✓ Mapa zasadnicza z nakładkami tematycznymi
- ✓ Akty notarialne
- ✓ Dokumentacja budowlana

➤ Dodatkowe:

- ✓ Rejestr zabytków nieruchomych/Ewidencja zabytków nieruchomych
- ✓ Rejestry cen i wartości nieruchomości
- ✓ Mapy i tabele taksacyjne (*kataster fiskalny*)
- ✓ Informacje poufne i wizja lokalna
- ✓ Inne

5. Rejestry nieruchomości – ujęcie retrospektywne

- Najdawniejsze rejestry
 - ✓ Rejestry nieruchomości
 - ✓ Księgi gruntowe
 - ✓ Księgi hipoteczne
- Tradycje rejestrów nieruchomości:
 - ✓ Rejestry prowadzone przez władców dla celów fiskalnych
 - ✓ Księgi prowadzone przez organy władzy publicznej (lokalnej) do ujawniania czynności i tytułów prawnych przysługujących właścicielom
- Funkcje rejestrów:
 - ✓ Ewidencyjna
 - ✓ Informacyjna
 - ✓ Ochronna
 - ✓ Prawotwórcza
 - ✓ Kontrolna
 - ✓ Fiskalna

6. Historyczne formy rejestracji praw do nieruchomości

Czasy starożytne

- **Mezopotamia:**
 - ✓ *Gliniane tabliczki* – zapisywanie aktu przeniesienia własności
 - ✓ *Kadurru* – głązy z informacją o przejściu na mocy darowizny królewskiej oznaczonego gruntu na własność indywidualną określonej osoby (bliźniaczy głąz umieszczano w świątyni)
- **Palestyna** (źródło: Stary Testament):
 - ✓ Pisemny kontrakt przeniesienia własności przechowywany w glinianych słojach
- **Ateny:**
 - ✓ *Horoi* - Granice poszczególnych nieruchomości oznaczano za pomocą głązów (*horoi*), na których wyryte były imiona właścicieli. Na głązach ogłaszano także prawa pożyczkodawcy do nieruchomości.
- **Egipt :**
 - ✓ Przeniesienie własności w warunkach społecznej jawności – w obecności urzędnika publicznego,
 - ✓ (I w.n.e.) Archiwum aktów nadania służące przechowywaniu dowodów zmiany właściciela, ustanowienia hipotek oraz dokonywania innych czynności względem ziemi i niewolników,
 - ✓ Specjalne biura prowadzące księgi (*diastromata*), w których uwidaczniano dokonywanie czynności prawnych dot. nieruchomości. Specjalna procedura (*katagraphé*) polegająca na sporządzeniu szczególnego aktu prawnego (por. aktu notarialnego) przez urzędnika biura (*agoranome* por. notariusz) będącego podstawą wydania zarządzenia potwierdzającego ważność tytułu prawnego.
- **Rzym:**
 - ✓ Głązy graniczne, spisywanie treści czynności na drewnianych tabliczkach
 - ✓ Publiczne akty przeniesienia własności, albo dokonywane przed przedstawicielem władzy, albo przy obecności pięciu świadków i osoby odpowiedzialnej za ustalenie zapłaty.

Źródło: T. Sawecki, Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku” STUDIA IURIDICA XL/2002, STR.167 i nast.

7. Historyczne formy rejestracji praw do nieruchomości

Średniowiecze i czasy nowożytne

- ✓ Zawieranie transakcji w obecności świadków,
- ✓ Dokonywanie pewnych czynności symbolicznych (w Polsce: włożenie kupującemu czapki na głowę, obejście lub objechanie konno nieruchomości w celu wytyczenia granic, w Anglii: wydanie gałązki, grudy ziemi, krzyża lub noża)
- ✓ Przygotowanie dokumentów świadczących o dokonaniu czynności,
- ✓ Dokonywanie wpisów w służących do tego rejestrach i księgach (sądowych) – funkcje informacyjne, ochronne, prawotwórcze

- Źródło: T. Sawicki, Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku” STUDIA IURIDICA XL/2002, STR.167 i nast.

8. Historyczne formy rejestracji praw do nieruchomości

Polska

- **Wczesne średniowiecze** - specjalny akt wejścia w posiadanie – dla mniejszych nieruchomości oświadczenie woli i dokonanie czynności symbolicznych (włożenie kupującemu czapki, obejście, objazd nieruchomości). Granice nieruchomości opisywane w dokumencie pisemnym;
- **XIV w.** – rozwój ksiąg urzędowych prowadzonych na dworach książęcych (Metryka Koronna, Metryka Mazowiecka) lub w sądach (księgi sądowe ziemskie i grodzkie) – wpisy dot. różnych praw do nieruchomości
- **Konstytucja sejmowa z 1588** – pojawienie się prawnego pojęcia hipoteki, księgi nazwano hipotecznymi, zapewniono osobom zainteresowanym wgląd do akt sądowych za opłatą, wprowadzono zapisy rozwijające instytucję prawną rejestru publicznego, kształtowały się takie zasady jak:
 - ✓ z. jawności formalnej i materialnej,
 - ✓ z. legalności wpisu,
 - ✓ z. dobrej wiary ksiąg

(umocniono funkcję ochronną, dokonano tzw. instytucjonalizacji funkcji rejestru).

Omawianych wpisów dokonywano w ogólnych księgach sądowych

9. Historyczne formy rejestracji praw do nieruchomości

Polska

- Na przełomie XVIII i XIX wieku zorganizowano księgi wieczyste (hipoteczne księgi gruntowe)
- Najlepiej rozwinięty i jednolity system stosowano na terenach zaboru pruskiego – pruski system ksiąg gruntowych – służyły głównie rejestracji nieruchomości oraz zabezpieczeń hipotecznych dóbr szlacheckich, zasady to:
 - ✓ obowiązek zakładania ksiąg dla poszczególnych nieruchomości,
 - ✓ konstytutywny charakter wpisu,
 - ✓ wiązanie praw rzeczowych z konkretnymi nieruchomościami (zasada szczególności)
- W 1933 r. – **akt notarialny** - obowiązująca forma czynności prawnej w zakresie obrotu nieruchomościami i podstawa wpisów w księgach gruntowych i wieczystych

- Źródło: T. Sawicki, Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku” STUDIA IURIDICA XL/2002, STR.167 i nast.

10. Księga wieczysta – stan obecny

- Obecnie ustrój KW w Polsce reguluje Ustawa z 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece
- Księgi wieczyste prowadzone są **dla nieruchomości**, dla każdej odrębnie
- Cel prowadzenia KW:
 - ✓ ustalenie stanu prawnego nieruchomości
 - ✓ ustalenie stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- Księgi wieczyste prowadzone są przez **sądy rejonowe**. Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej zawierające dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości
- Księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone w systemie informatycznym

11. Typy ksiąg wieczystych

- Określany według rodzaju nieruchomości lub prawa, dla którego prowadzona jest KW, np.:
 - ✓ Nieruchomość gruntowa;
 - ✓ Grunt oddany w użytkowanie wieczyste;
 - ✓ Budynek stanowiący odrębną nieruchomość;
 - ✓ Lokal stanowiący odrębną nieruchomość;
 - ✓ Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
 - ✓ Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

12. Księga wieczysta – podstawowe zasady

- **Zasada formalnej jawności KW** - księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których czyniono w niej wzmiankę. Każdy może przeglądać KW w obecności pracownika sądu. (Obecnie dostęp on-line)
- **Zasada materialnej jawności KW** - domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest **wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym**. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.
- **Rękojmia wiary publicznej KW** - w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

13. Księgi wieczyste jako źródło informacji

- **Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:**
 - ✓ prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
 - ✓ prawu dożywocia,
 - ✓ służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
 - ✓ służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,
 - ✓ służebnościom przesyłu.
- **Wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, np.**
 - ✓ wzmianka o wniosku lub o skardze na orzeczenie referendarza sądowego,
 - ✓ wzmianka o apelacji lub kasacji,
 - ✓ ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości
- **Charakter wpisów w księgach wieczystych:**
 - ✓ Deklaratoryjny (potwierdzający istnienie prawa)
 - ✓ Konstytutywny (tworzący prawo –np. hipoteka, użytkowanie wieczyste, ustanowienie odrębnej własności lokalu)

14. Księga wieczysta – struktura

➤ Działy KW dla nieruchomości:

- ✓ **I-O Oznaczenie nieruchomości:** powierzchnia i położenie,
- ✓ **I-SP Spis praw związanych z własnością nieruchomości:** w tym np. spis służebności obciążających sąsiednie nieruchomości, współwłasność w nieruchomości wspólnej
- ✓ **II Własność i użytkowanie wieczyste:** oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego
- ✓ **III Prawa, roszczenia i ograniczenia**
- ✓ **IV Hipoteka**

➤ Działy KW dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu:

- ✓ **I - Oznaczenie** lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- ✓ **II - Osoba**, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- ✓ **III – Ograniczenia** w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- ✓ **IV - Hipoteka**

15. Księgi wieczyste - statystyka

- Liczba ksiąg wieczystych:
 - ✓ 20 122 786 KW (30 czerwca 2010 r.).
 - ✓ 12 819 921 KW prowadzonych w systemie informatycznym (11 października 2010 r.). W tym:
 - ✓ 10 065 528 KW poddanych migracji (aktualnie 11 ośrodków migracyjnych)
 - ✓ 2 754 388 nowozałożonych KW
- Nowa księga elektroniczna:
 - ✓ prowadzona w 347 wydziałach wieczystoksięgowych
 - ✓ od czerwca 2010 r. dostępna on-line za pomocą specjalnego

Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych

Planowane zakończenie procesu migracji planowane jest na 2013 r.

16. Księgi wieczyste – jak je oceniać?

- Metodyka Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju wskazuje na następujące wymiary tzw. sprawności katastru prawnego:
 - ✓ Pewność
 - ✓ Koszty
 - ✓ Szybkość
 - ✓ Dopasowanie do rynku
 - ✓ Prostota
- Według raportu EBOiR polski system, zwłaszcza w zakresie zabezpieczeń hipotecznych odstaje od średniej europejskiej.

Średni czas wpisu hipoteki do księgi wieczystej w wybranych krajach transformacji (raport EBOiR 2008 r.)

Miej niż 1 tydzień	1-2 tygodni	2-3 tygodni	Powyżej 4 tygodni
Chorwacja	Bułgaria	Węgry	Czechy
	Litwa	Łotwa	Estonia
	Rumunia	Serbia	Polska
	Ukraina	Słowacja	Rosja
			Słowenia

19. Kataster nieruchomości – istota

- **Kataster** (łac. *Catastrum* - rejestr podatku pogłównego) – to urzędowy spis nieruchomości (gruntów i budynków), służący oznaczeniu nieruchomości – niezbędnemu przy zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych oraz obliczaniu podatku od nieruchomości. Składa się z części graficznej (mapa) i części opisowo-tabelaryczna.
- Pierwotnym celem powstania katastru było stworzenie ewidencji dla celów poboru danin (podatków) od gruntów

20. Kataster nieruchomości – historia

- Pierwsze dowody prowadzonych w starożytności ewidencji gruntów pochodzą z wykopalisk archeologicznych:
 - ✓ sprzed 6500 lat – tablice z wypalanej gliny zawierające: opisy, wymiary i ceny działek rolnych i budowlanych
 - ✓ sprzed 4000 lat – kamień graniczny i tablice z wypalanej gliny zawierające: powierzchnie działek, odległości, prawa własności i zakłęcie mające chronić granice i właściciela
- W Polsce:
 - ✓ W średniowieczu przeprowadzono pierwszą reformę rolną polegającą na pomiarze gruntów i podziale gruntów na jednostki gospodarcze – powstały rejestry pomiarowe i mapy obejmujące dobra królewskie,
 - ✓ XVIII/XIX w. likwidacja pańszczyzny i uwłaszczenie chłopów wymagało przeprowadzenia reformy podatku gruntowego i dla tego celu dokonania nowych pomiarów geodezyjnych, wprowadzenia jednolitej klasyfikacji gruntów, przygotowania map sytuacyjnych i rejestrów gruntowych.
 - ✓ W okresie międzywojennym aktualizacja i pomiary uzupełniające do istniejących dokumentów katastralnych
 - ✓ Obecnie:
 - ✓ 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie ewidencji gruntów i budynków
 - ✓ 2001 Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego w sprawie ewidencji gruntów i budynków (aktualne)

Źródło: J. Wolski, Kataster podatku gruntowego na ziemiach polskich – rys historyczny oraz geodezyjne i kartograficzne zasady sporządzania

21. Ewidencja gruntów i budynków – kataster nieruchomości

- **Ewidencja gruntów i budynków** (kataster nieruchomości) – to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami
- Prowadzona w **starostwach powiatowych**

22. Kataster nieruchomości – zasady

- Ewidencję gruntów, budynków i lokali charakteryzuje:
 - ✓ **jawność operatu ewidencyjnego** – każda osoba zainteresowana może wejrzeć w operat,
 - ✓ **jednolitość i powszechność** – jednolity dla całego kraju system,
 - ✓ **publicznoprawny charakter ewidencji** - jedyne prawnie obowiązujące źródło informacji o przedmiocie (gruntach, budynkach) oraz właścicielach i osobach władających,
 - ✓ **wiarygodność i prawdziwość danych** – dane zgromadzone w operacie ewidencyjnym są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

23. Kataster nieruchomości – zakres informacji

Rodzaj	Zakres informacji
Grunty	1. Położenie, granice, powierzchnia 2. Rodzaj użytków gruntowych, klasa gleboznawcza 3. Oznaczenie KW
Budynki	1. Położenie, przeznaczenie, funkcja użytkowa 2. Ogółie informacje techniczne
Lokale	1. Położenie, funkcje użytkowe, powierzchnia użytkowa

Dodatkowo, dane dotyczące:

- 1) **właściciela**, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – władających
- 2) **miejsce zamieszkania lub siedzibę** osób wymienionych powyżej;
- 3) informacje o **wpisaniu do rejestru zabytków**;
- 4) wartość nieruchomości.

24. Kataster nieruchomości – jednostki powierzchniowe podziału kraju dla celów ewidencji

- **Jednostka ewidencyjna** - obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta — również w granicach administracyjnych miasta (lub dzielnic).
- **Obręb** - granice obrębów wiejskich powinny być zgodne z granicami wsi i sołectw. Granice obrębów na obszarach miast powinny być zgodne z granicami dzielnic i w miarę możliwości pokrywać się z granicami osiedli i zespołów urbanistycznych oraz naturalnymi granicami wyznaczonymi w szczególności przez ciek, ulice, linie kolejowe i inne obiekty fizjograficzne.
- **Działka ewidencyjna** - ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

25. Wypis z ewidencji gruntów i budynków – kilka uwag praktycznych

➤ **Co to jest operat ewidencyjny?**

- ✓ Operat ewidencyjny zawiera informacje o gruntach, budynkach i lokalach, składa się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy do tych rejestrów.
- ✓ Informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne, ale udzielane odpłatnie.

➤ **Co to jest wypis z operatu ewidencyjnego?**

- ✓ Wypis to dane o nieruchomości pochodzące z rejestru (m.in. obręb ewidencyjny, numer działki, jej powierzchnia, właściciel lub władający nieruchomością, numer księgi wieczystej).

➤ **Co to jest wyrys z operatu ewidencyjnego?**

- ✓ Wyrys to odbitka z mapy znajdującej się w operacie ewidencyjnym (określa m.in. granice działek ewidencyjnych, obrys budynku).

26. Wypis z ewidencji gruntów i budynków – kilka uwag praktycznych

➤ **Kiedy wypis jest potrzebny?**

- ✓ Przy kupnie nieruchomości
- ✓ Przy zakładaniu księgi wieczystej
- ✓ Przy wnioskowaniu o kredyt i ustanawianiu hipoteki
- ✓ Przy sporządzaniu dowolnego aktu notarialnego dot. nieruchomości
- ✓ Przy wnioskowaniu o wydanie decyzji WZ i pozwolenia na budowę

➤ **Kto może otrzymać wypis?**

- ✓ właściciel nieruchomości
- ✓ osoba mająca interes prawny związany z daną nieruchomością
- ✓ organy administracyjne i rządowe
- ✓ jednostki samorządów terytorialnych

➤ **Co powinniśmy wiedzieć i zawrzeć we wniosku o wypis?**

- ✓ nr działki
- ✓ nr arkusza mapy
- ✓ nazwa obrębu

27. Wypis z ewidencji gruntów i budynków – kilka uwag praktycznych

➤ Co zawiera wypis?

- ✓ numeru księgi wieczystej gruntu
- ✓ obszaru i granic działki
- ✓ numeru ewidencyjnego działki
- ✓ informacji o położeniu działki
- ✓ informacji o rodzaju użytków i klasie gruntu
- ✓ informacji o właścicielu

➤ Co oznacza identyfikator działki?

- ✓ **WWPPGG_R.XXXX.Nr**
- ✓ **WW** – kod województwa
- ✓ **PP** - kod powiatu
- ✓ **GG** – kod gminy
- ✓ **R** – typ gminy
- ✓ **XXXX** - nr. obrębu
- ✓ **Nr** – nr działki w obrębie

29. Informacje o uzbrojeniu terenu

- **Sieć uzbrojenia terenu** – stanowią wszelkiego rodzaju nadziemne i podziemne przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne oraz podziemne budowle, jak: tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki.
- **Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT)** to uporządkowany zbiór informacji o przestrzennym położeniu i podstawowych danych technicznych oraz o jednostkach lub osobach zarządzających sieciami
- Zakładana i prowadzona przez **starostów** lub prezydentów miast na prawach powiatu, w celach:
 - inwestycyjnych, projektowych i realizacyjnych,
 - jako uzupełnienia treści mapy zasadniczej,
 - dla zakładania ewidencji branżowych przez podmioty zarządzające sieciami

30. Informacje o uzbrojeniu terenu

➤ Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu - typy:

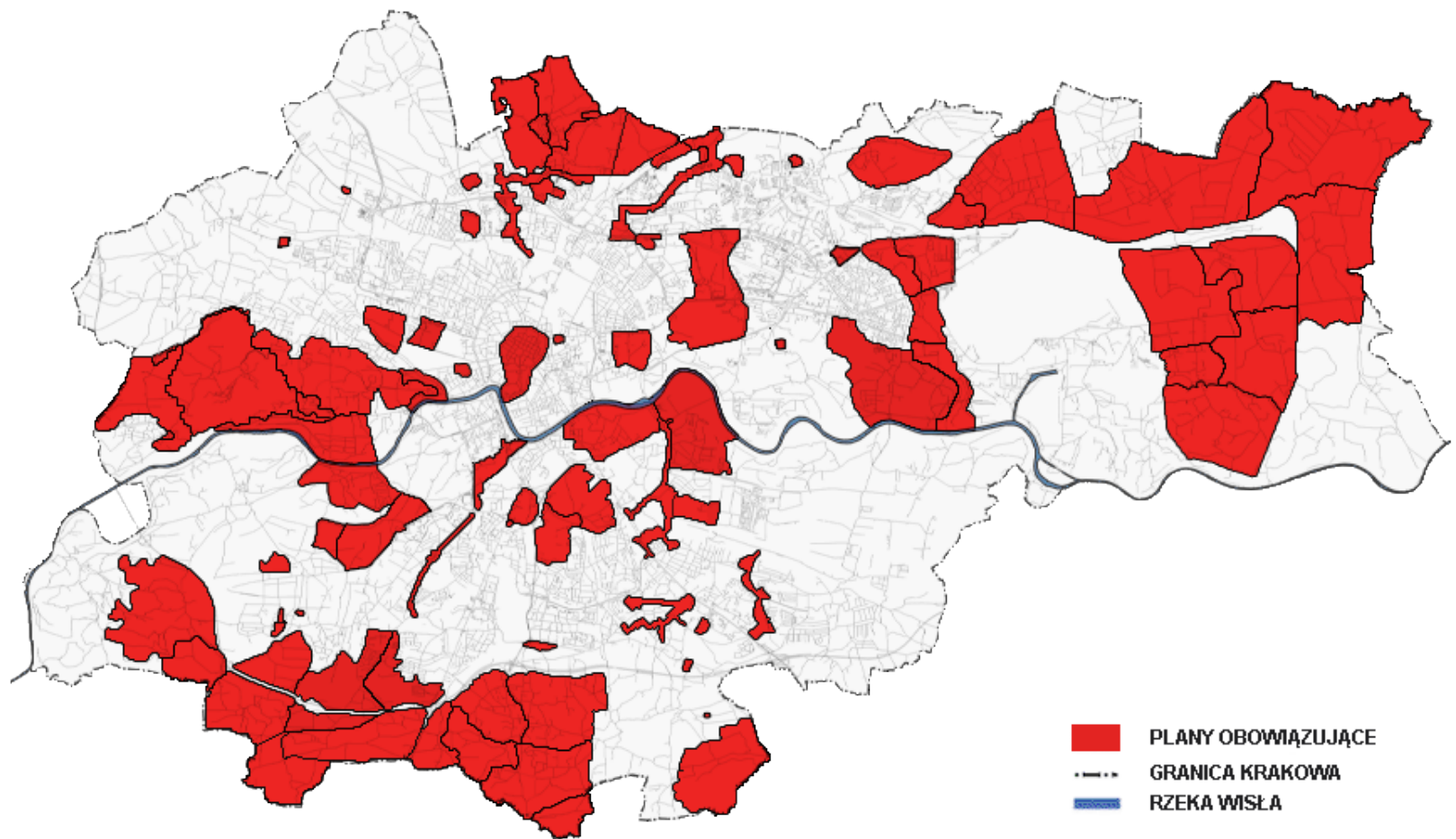
Rodzaj sieci	Kolor w technice wielobarwnej	Pierwsza litera kodu
Wodociągowe	Niebieski	W
Kanalizacyjne	Brązowy	K
Gazowe	Żółty	G
Ciepłownicze	Fioletowy	C
Elektroenergetyczne	Czerwony	E
Telekomunikacyjne	Pomarańczowy	T

31. Informacje o przeznaczeniu nieruchomości

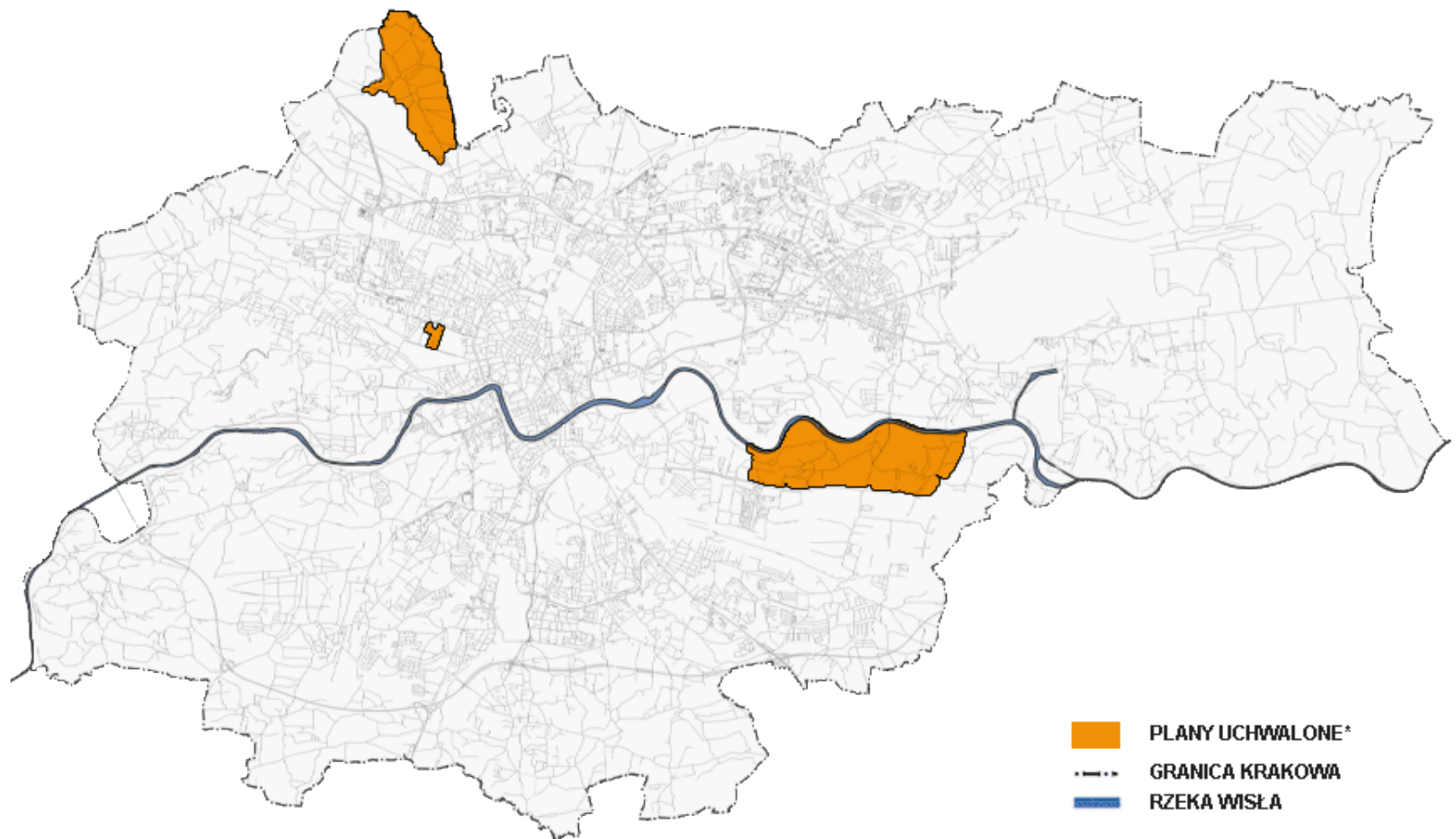
- Regulowane Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Możliwe stany planistyczne nieruchomości i sposób ich sprawdzenia
 - ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - Część graficzna
 - Część opisowa
 - ✓ Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji celu publicznego

Każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów

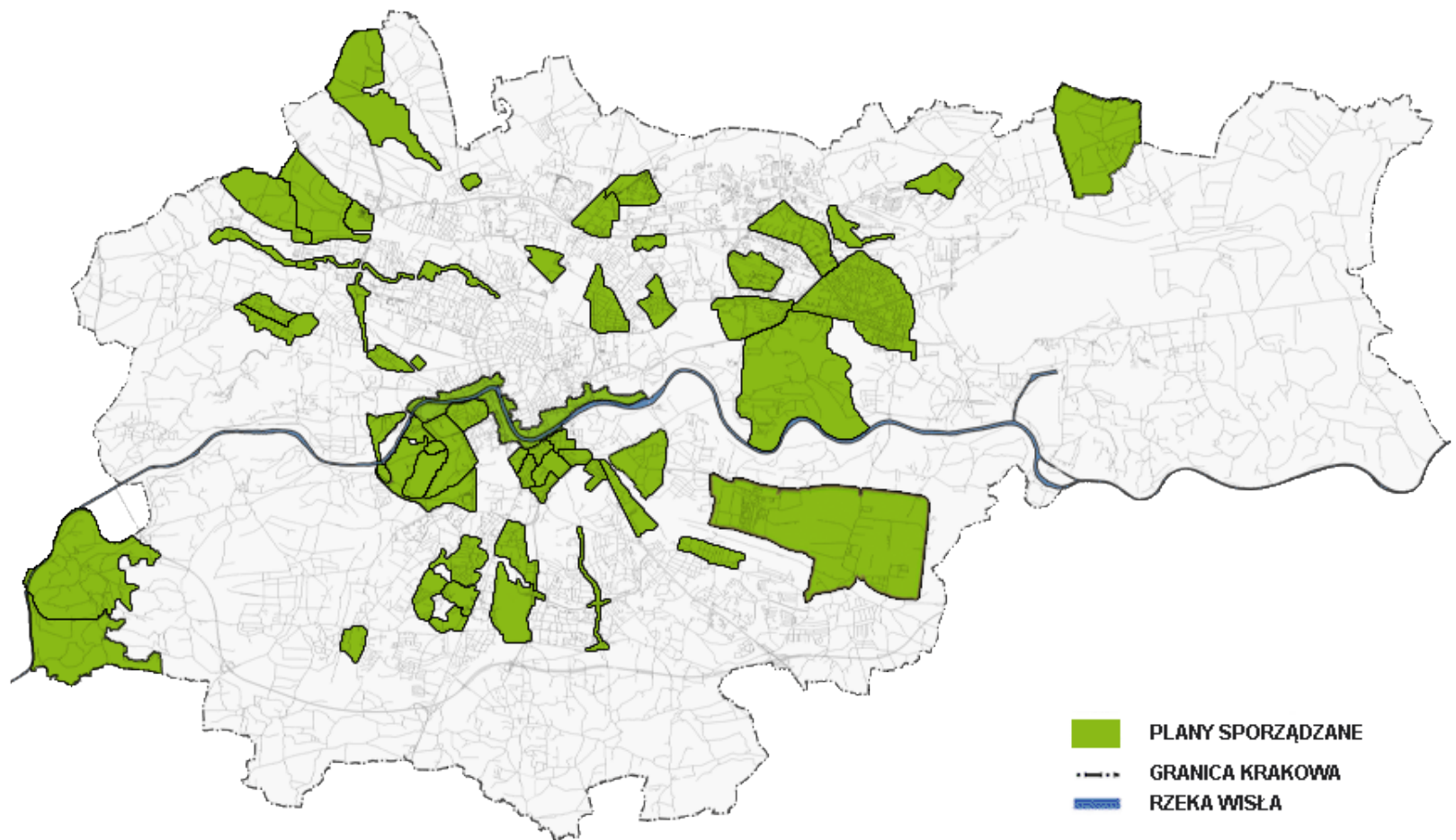
32. Obowiązujące plany miejscowe dla Krakowa



33. Plany miejscowe uchwalone dla Krakowa - oczekujące



34. Plany miejscowe sporządzane dla Krakowa



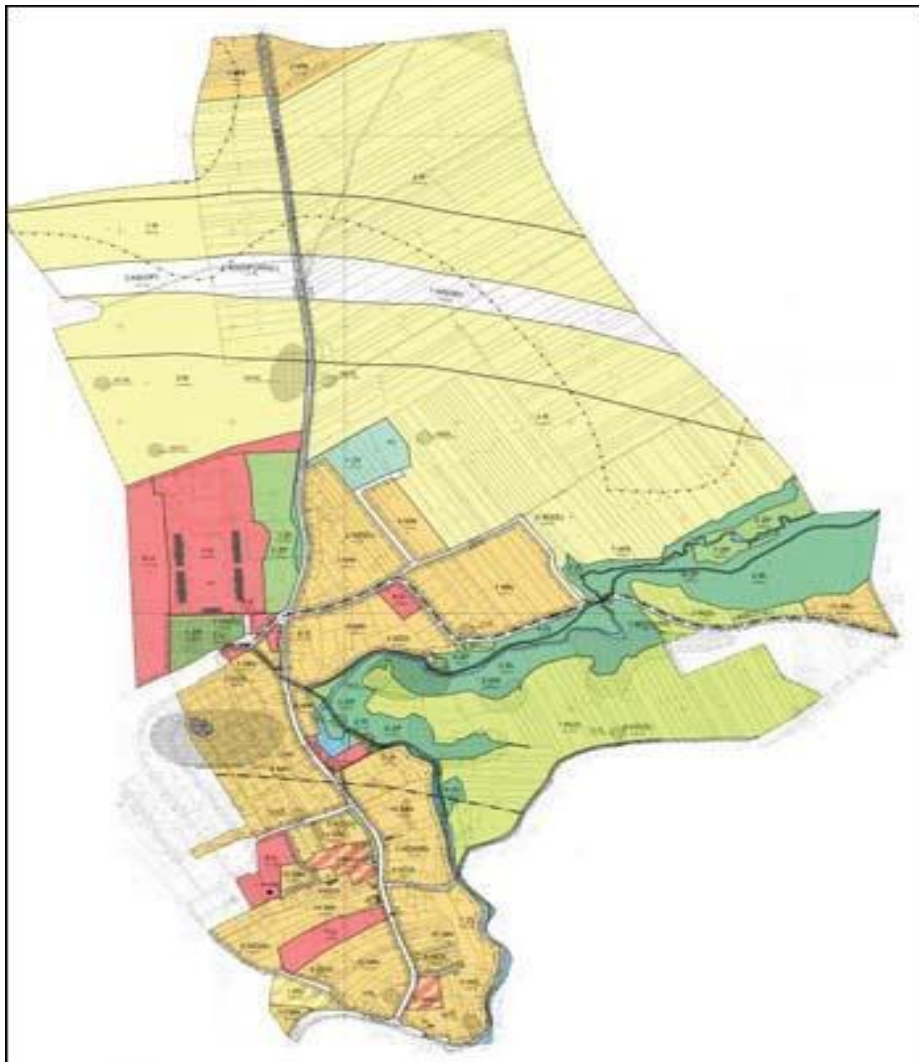
35. Kluczowe informacje zawarte w MPZP - przeznaczenie

- Wybrane przeznaczenia: MN, MW, MU, UP, UC, PS, R, ZI, ZP
- **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
 - ✓ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**
 - ✓ Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**
- **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
 - ✓ Tereny zabudowy usługowej **U**
 - ✓ Tereny sportu i rekreacji **US**
 - ✓ Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² **UC**
- **TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO**
 - ✓ Tereny rolnicze **R**
 - ✓ Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych **RM**
- **TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ**
 - ✓ Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P**
- **TERENY ZIELENI I WÓD**
 - ✓ Lasy **ZL**
 - ✓ Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleńce itp. **ZP**
- **TERENY KOMUNIKACJI**
 - ✓ Tereny dróg publicznych **KD**
 - ✓ Tereny dróg wewnętrznych **KDW**

36. Kluczowe informacje zawarte w MPZP – warunki zabudowy

- Możliwości zabudowy
 - ✓ Wysokość budynków
 - ✓ Uwarunkowania architektoniczne (dot. wyglądu zabudowy)
 - ✓ Wskaźnik intensywności zabudowy
 - ✓ Wskaźnik powierzchni zabudowy
 - ✓ Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
- Ilość wymaganych miejsc parkingowych
- Projektowana infrastruktura: np. sieć planowanych dróg
- Strefy ochrony konserwatorskiej
- Zmiany w sąsiedztwie nieruchomości : np. punkt składowania odpadów

37. Obowiązujący plan miejscowy dla Witkowic



Powierzchnia planu - 176 ha
Jednostka ewidencyjna - Krowodrza
Dzielnica - IV

Obowiązuje od dnia 11 stycznia 2010 r.



38. Wybrane warunki zabudowy dla funkcji 1MN-17MN w Witkowicach

- **1MN do 17MN - podstawowe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.**
- **Dopuszcza się:**
 - ✓ lokalizację funkcji usługowej lub produkcyjnej, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - ✓ lokalizację terenów zieleni urządzonej takiej jak: ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - ✓ lokalizację budynków garażowych wolnostojących i wbudowanych z wykluczeniem garaży – „blaszaków”,

39. Wybrane warunki zabudowy dla funkcji 1MN-17MN w Witkowicach c.d.

➤ **Nakazy:**

- ✓ ustawienia elewacji frontowej budynku w dostosowaniu do układu budynków istniejących w sąsiedztwie,
- ✓ utrzymania długości elewacji frontowej nie większej niż 20,0 m ,
- ✓ utrzymania łącznej długości szeregu budynków zabudowy szeregowej nie większej niż 45,0 m,
- ✓ stosowania dachów dwu-lub wielospadowych o jednolitym kącie nachylenia wynoszącym od 20 do 40 stopni o pokryciu ceramicznym lub ceramicznopodobnym (imitacja dachówki) w kolorze czerwonym z dopuszczeniem tarasów na części budynków,
- ✓ utrzymania wysokości lokalizowanych budynków mieszkaniowych nie większej niż 10,0m, usługowej nie większej niż 7,0m i garaży wolnostojących nie większej niż 5,0m i stosowania nie więcej niż 2 kondygnacje dla budynków mieszkaniowych oraz 1 kondygnację dla budynków usługowych i garaży,
- ✓ zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50%, dla nowej zabudowy wolnostojącej szeregowej i bliźniaczej oraz przy rozbudowie istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,

➤ **Zakazy:**

- ✓ w terenach 1MN do 17MN wydzielania działek budowlanych przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych o wielkości mniejszej niż:
 - - 600 m² w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
 - - 400 m² w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
 - - 350 m² w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,