

Anita Kwartnik-Pruc\*, Anna Przewięźlikowska\*

## Porównanie funkcjonowania planowania przestrzennego w Polsce i w Niemczech\*\*

### 1. Wstęp

Prawidłowe gospodarowanie przestrzenią jest niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju państwa. Sam proces planowania przestrzennego, jak również jego wpływ na ustalenie przeznaczenia terenów, ma ogromne znaczenie dla geodetów związanych zawodowo z obrotem nieruchomości oraz obsługą geodezyjną inwestycji.

Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego wskazują m.in. tereny przeznaczone pod inwestycje, których realizacja wiąże się z obsługą geodezyjną, wpływają również na konieczność realizacji w ramach prac geodezyjnych określonych procedur administracyjnych.

Wejście Polski do Unii Europejskiej sprawiło, iż ważne stało się poznanie zasad planowania przestrzennego w państwach sąsiednich. Istotne jest rozpoznanie, na ile rozwiązania polskie są w tym zakresie podobne do rozwiązań europejskich, oraz zbadanie, jak planowanie przestrzenne jest realizowane w krajach sąsiednich.

W niniejszym artykule autorki pragną przybliżyć geodetom te zagadnienia w odniesieniu do Niemiec, wskazując na podobieństwa i różnice w stosunku do polskich rozwiązań.

Ze względu na obszerność problematyki, artykuł został podzielony na części dotyczące zagadnienia planowania przestrzennego na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

W części dotyczącej planowania przestrzennego w Niemczech zastosowano skróty (tab. 1) nazw obszarów oraz częścię powtarzających się przepisów.

---

\* Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Akademia Górniczo-Hutnicza, Kraków

\*\* Praca wykonana w ramach badań statutowych nr 11.11.150.312 oraz 11.11.150.478 finansowanych przez KBN w 2006 r.

**Tabela. 1.** Skróty stosowane w części dotyczącej planowania przestrzennego w Niemczech

Nazwa w j. polskim	Nazwa w j. niemieckim	Skrót
Kraj związkowy	Bundesland	KZ
Republika Federalna Niemiec	Bundesrepublik Deutschland	RFN
Ustawa o planowaniu przestrzennym	Raumordnungsgesetz	ROG
Prawo budowlane	Baugesetzbuch	BGB
Plan użytkowania terenów	Flächennutzungsplan	F-plan
Plan zabudowy	Bebauungsplan	B-plan

## 2. Gospodarowanie przestrzenią w Polsce

### 2.1. System planowania przestrzennego w Polsce

Planowanie przestrzenne w Polsce odbywa się zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2]. Całość zagadnienia, obejmująca problematykę planowania przestrzennego na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym (rys. 1), została ujęta w jednym akcie normatywnym. Ustawodawca dokładnie określił organy odpowiedzialne za planowanie przestrzenne na poszczególnych szczeblach, a także szczegółowość i treść poszczególnych planów zagospodarowania.

**Rys. 1.** System planowania przestrzennego w Polsce

### 2.2. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym

W Polsce planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym odbywa się poprzez opracowanie, przez ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, która jest następnie przyjmowana przez

Radę Ministrów. Uwzględnia ona cele zawarte w rządowych dokumentach strategicznych oraz zasady zrównoważonego rozwoju kraju.

Zawiera ponadto:

- podstawowe elementy krajowej sieci osadniczej,
- wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków,
- rozmieszczenie infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym,
- rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej i transportowej oraz strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym,
- obszary problemowe o znaczeniu krajowym, w tym obszary zagrożeń wymagających szczegółowych studiów i planów.

Rada Ministrów decyduje, w jakim zakresie koncepcja ta będzie stanowiła podstawę sporządzania przez ministrów i centralne organy administracji rządowej, programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Przyjęta przez Radę Ministrów koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju jest przez premiera przedstawiana Sejmowi. Dotyczy to również okresowych raportów o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju.

Programy zawierające zadania rządowe podlegają zaopiniowaniu przez sejmiki właściwych województw, a ich przyjęcie następuje poprzez wydanie przez Radę Ministrów stosownego rozporządzenia. Następnie minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, który prowadzi rejestr tych programów, występuje do marszałka właściwego województwa z wnioskiem o wprowadzenie programu do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **2.3. Planowanie przestrzenne w województwie**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest sporządzany przez organy samorządu województwa, dla obszaru w granicach administracyjnych województwa. O przystąpieniu do jego sporządzania decyduje sejmik województwa poprzez podjęcie stosownej uchwały, przy czym trzeba zaznaczyć, że jego przygotowanie jest obowiązkowe (art. 87 ust. 4). W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniana jest koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju oraz programy w niej przewidziane, a także (art. 39 ust.3):

- podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;

- system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez sejm, radę ministrów właściwego ministra lub sejmik województwa zgodnie z ich właściwością;
- obszary problemowe wraz z zasadami ich zagospodarowania oraz obszary metropolitarne;
- obszary wsparcia;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin.

Tworzenie planu zagospodarowania przestrzennego województwa określa szczegółowa procedura ujęta w art. 41 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2]. Organem odpowiedzialnym jest tu marszałek województwa, który koordynuje wszystkie prace. Gotowy plan jest uchwalany przez sejmik województwa. Uchwała ta, wraz z dokumentacją prac planistycznych, jest przekazywana przez marszałka województwa wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, nie może więc stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych [1]. Jego ustalenia są jednak wiążące dla gmin przy sporządzaniu planu miejscowego, za pośrednictwem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 2, art. 11 pkt 4) [2] studium powinno uwzględniać ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Organy gminy nie są jednak bezwzględnie związane ustaleniami studium wynikającymi z planów wojewódzkich. Zgodnie bowiem z art. 44 ustawy ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu pomiędzy organem wykonawczym gminy a marszałkiem województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlega okresowej ocenie. Zarząd województwa, co najmniej raz w czasie kadencji sejmiku, powinien dokonać przeglądu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym województwa oraz realizowanych inwestycji. Raport z takiego przeglądu jest przedstawiany sejmikowi województwa. Natomiast zmiany planu mogą nastąpić wyłącznie w takim trybie, w jakim następuje jego uchwalenie.

#### **2.4. Planowanie przestrzenne na szczeblu lokalnym**

Planowanie przestrzenne w gminie realizowane jest w dwóch etapach. Pierwszy to opracowanie, a następnie przyjęcie przez radę gminy w formie uchwały studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Drugi to opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy i lokalne zasady gospodarowania przestrzenią. Uwzględnia ono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Studium to nie jest aktem prawa miejscowego, jednak zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwzględnia szeroki zakres uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy, a zwłaszcza terenów, na których ma nastąpić zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jego treść jest konsultowana zarówno z mieszkańcami gminy, jak i odpowiednimi organami administracji publicznej. Po uchwaleniu studium wójt burmistrz lub prezydent miasta przedstawia je wojewodzie. Ocenia on studium pod względem zgodności z przepisami prawa oraz uwzględnienia w nim obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

Drugi etap lokalnego gospodarowania przestrzenią w gminie to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, m.in. art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.), art. 16 ust. 6 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. Nr 79, poz. 363 z późn. zm.) czy art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.), jest sporządzany obowiązkowo. Zarówno przystąpienie do jego realizacji, jak i uchwalenie samego planu następuje w formie uchwały rady gminy. Po uchwaleniu planu organ wykonawczy gminy przedstawia całość dokumentacji wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa. Plan miejscowy, w odróżnieniu od studium, jest aktem prawa miejscowego. Wchodzi w życie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia opublikowania go w dzienniku urzędowym województwa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym również dla celów inwestycyjnych prywatnych i publicznych. Obszary, dla których studium przewiduje zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych i leśnych na nierolne i nieleśne, muszą być objęte planem w całości. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje według szczegółowej procedury ujętej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2]. Treść planu – zarówno tekstową, jak i graficzną – określa szczegółowo Rozporządzenie

Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Plan miejscowy jest opracowywany na gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym mapach zasadniczych, a w przypadku ich braku – na mapach ewidencji gruntów, w skalach zapewniających konieczną szczegółowość rysunku planu, gdyż tam gdzie istnieje plan miejscowy jest on bezpośrednią podstawą projektowania obiektów budowlanych. Zawiera treści obligatoryjne i fakultatywne (tab. 2).

**Tabela 2.** Treść miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Treści obligatoryjne	Treści fakultatywne
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
5	wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych
6	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych	–
8	szczegółowe zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	–
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	–
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	–
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	–
12	stawki procentowe opłat adiacenckich	–

Opracowanie (poza wyjątkami przedstawionymi powyżej) planu miejscowego nie jest obligatoryjne. W sytuacji jego braku, gdy ma nastąpić zmiana zagospodarowania terenu, ustawodawca przewidział możliwość ustalenia warunków zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym z uwagi na rodzaj inwestycji wyróżnił dwie jej kategorie: decyzję o warunkach zabudowy i decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest wydawana tylko w odniesieniu do wąskiej grupy zadań inwestycyjnych określonych jako inwestycje celu publicznego, które wymienione zostały w art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.). Decyzji o warunkach zabudowy wymaga każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, niezaliczona do kategorii celów publicznych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego lub jego części. Obydwa rodzaje decyzji, określają w szczególności, stosownie do art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione na mapie w odpowiedniej skali, rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

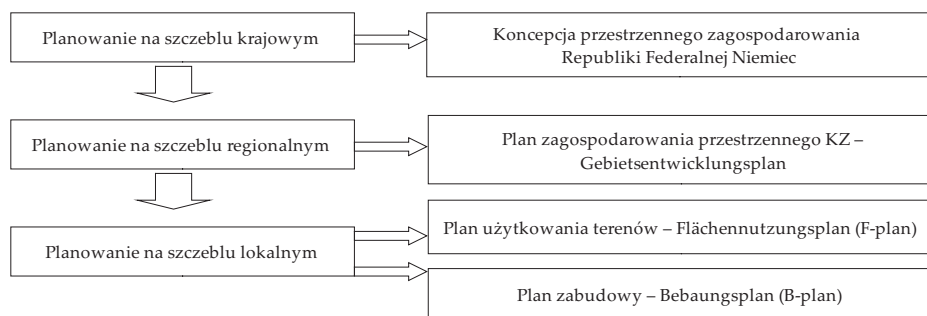
### **3. Gospodarowanie przestrzenią w Niemczech**

#### **3.1. System planowania przestrzennego w Niemczech**

Planowanie przestrzenne w Niemczech ma za zadanie sprostanie potrzebom społeczeństwa w zakresie przyszłościowego rozwoju miast pod względem budowlanym oraz kształtowania przestrzeni.

System planowania przestrzennego w Niemczech jest kilkustopniowy (rys. 2). Na szczeblu federalnym (RFN) oraz krajów związkowych (KZ) aktem normatywnym regulującym zagadnienie organizacji przestrzeni jest ustawa o planowaniu przestrzennym z 18 sierpnia 1997 r. – Raumordnungsgesetz (ROG) [3]. Ustawa ta przedstawia główne zadania i cele planowania przestrzennego. Na mocy jej przepisów cały teren Republiki Federalnej Niemiec (RFN) oraz jej części mają być objęte zbiorczymi, nadrzędnymi planami przestrzennymi oraz zasadami uchwalanymi regulującymi, porządkującymi oraz chroniącymi planowanie przestrzenne (§ 1, pkt 1 ROG).

W odniesieniu do KZ ustawa ROG nakłada obowiązek utworzenia przepisów regulujących organizowanie przestrzeni na swoim terenie – planowanie regionalne (Landesplanung i Regionalplanung). Natomiast na szczeblu lokalnym planowanie przestrzenne reguluje ustawa z dnia 8 grudnia 1986 r. Prawo budowlane – Baugesetzbuch (BGB) [4].



Rys. 2. Schemat systemu planowania przestrzennego w Niemczech

### 3.2. Planowanie przestrzenne na szczeblu federalnym

Ministerstwo do spraw Budownictwa i Przestrzeni prowadzi system informacji o terenie w celu rozwoju przestrzeni terytorialnej RFN. Ustawa o planowaniu przestrzennym (ROG) reguluje między innymi planowanie przestrzenne oraz powiązanie tego planowania, z zasadami narzuconymi przez przepisy Unii Europejskiej „Republika bierze udział, we współpracy z krajami związkowymi, w planowaniu przestrzennym w Unii Europejskiej oraz większych obszarach Europy”. Ustawa ta ustanawia również zasady organizacji planowania przestrzennego stref niemieckich wpływów gospodarczych, poprzez Ministerstwo Federalne do spraw Komunikacji, Budownictwa i Mieszkalnictwa (§ 18a ROG).

Zasady służące rozwojowi przestrzeni mają uwzględniać wpływ warunków socjalnych i gospodarczych na przestrzeń wraz z jej funkcjami ekologicznymi. Mają również prowadzić do długotrwałego, zrównoważonego rozwoju na terytorium RFN.

Ustawa ROG wymaga, aby plany przestrzenne tworzone w Niemczech uwzględniały:

- nieskrępowany rozwój jednostki w społeczeństwie oraz odpowiedzialność w stosunku do przyszłych pokoleń,
- ochronę i rozwój naturalnych podstaw życiowych,
- założenia miejscowe warunkujące rozwój gospodarczy,
- możliwości kształtowania użytkowania przestrzeni i jej rozwój,
- wzmocnienie narastającej różnorodności części przestrzeni,
- tworzenie podobnych warunków życiowych na całej przestrzeni,
- niwelację powstałych nierówności w wyodrębnionych częściach zjednoczonych Niemiec,
- zasady kształtowania przestrzeni sprzyjające spójności w tym zakresie w Unii Europejskiej i na większych obszarach w Europie.



### 3.3. Planowanie przestrzenne na szczeblu kraju związkowego i regionu

Zgodnie z zaleceniem ROG, KZ posiadają własne ustawy szczegółowe dotyczące planowania przestrzennego (Landesplanungsgesetz). Ustawa ROG w sposób ogólny reguluje powstawanie planów rozwoju regionalnego, zasady przestrzegania terminów realizacji poszczególnych procesów powstawania planów, cele tworzenia planów i odstępstwa od nich oraz stosowanie się do ustalonych planów. Dla każdego KZ tworzony jest bowiem program rozwoju krajowego (Landesentwicklungsprogramm). Na tej podstawie dla terenów całych KZ tworzony jest całościowy plan zbiorczy (Landesentwicklungsplan). Dla KZ obejmujących duże miasta o znaczeniu regionalnym tworzone są plany rozwoju regionalnego (Gebietsentwicklungspläne). W planach tych ustalane są główne punkty ciężkości rozwoju przestrzennego KZ czy regionu, główne osie komunikacyjne itp. Takie plany aktualizowane są co kilka lat. Schemat planowania regionalnego przedstawia tabela 3.

**Tabela 3.** Planowanie na szczeblu Krajów Związkowych i regionów

	Kraj związkowy	Okręg (region)
Organ planujący	Kraj związkowy	Rząd okręgowy
Podstawa prawna	Ustawa o planowaniu krajowym (Landesplanungsgesetz)	Program rozwoju okręgu (Landesentwicklungsprogramm)
Zadania	Terytorialny rozwój KZ na bazie planowania przestrzennego RFN	Rozwój okręgu uwzględniający planowanie przestrzenne RFN i planowanie krajowe
Instrumenty	Plany rozwoju krajowego (Landesentwicklungspläne)	Plany rozwoju regionalnego (Gebietsentwicklungspläne)

### 3.4. Planowanie przestrzenne na szczeblu lokalnym

Lokalne (szczegółowe) planowanie przestrzenne należy do właściwości miasta i gminy. Występuje tu pojęcie tak zwanego planowania dwustopniowego, które regulowane jest przepisami prawa budowlanego (BGB) [4].

Na szczeblu gminnym opracowywane są:

- plan ogólny, obejmujący teren całej gminy, tak zwany plan użytkowania terenów – Flächennutzungsplan (F-plan);
- plan precyzujący oraz określający konkretnie rodzaj zabudowy – plan zabudowy – Bebauungsplan (B-plan).

Plany (F-plan i B-plan) uchwalane są przez miasta i gminy, o ile jest to potrzebne dla rozwoju oraz porządku przestrzennego. Decyzję o tym, kiedy plan (F-plan

i B-plan) powinien zostać stworzony, zmieniony, uzupełniony lub odwołany – podejmuje rada miasta (gminy).

Do ustawy BGB zostało wydane rozporządzenie o użytkach budowlanych (Bau-nutzungsverordnung) oraz rozporządzenie o rysunku planu przestrzennego (Plan-ziechenverordnung). W proces planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym zaangażowane są odpowiednie jednostki publiczne (Träger öffentlicher Belange), a jego poszczególne etapy są konsultowane ze społecznością (Öffentlichkeit).

Plan użytkowania terenów (F-Plan) określa sposób użytkowania gruntów. Zawiera również informacje o ważnych przedsięwzięciach ponadregionalnych, na przykład: drogach szybkiego ruchu, terenach militarnych oraz drogach federalnych. W planie tym ujmowane są również planowane tereny rozwojowe miasta na cele budownictwa mieszkaniowego czy inwestycji przemysłowych, jak również tereny przewidziane na cele rozwoju przestrzeni swobodnej.

**Tabela 4.** Treść planu użytkowania terenu (F-Plan)

Lp.	Treści obligatoryjne	Treści fakultatywne
1	tereny, przy których zabudowie są wymagane szczególne zasady budowlane lub środki bezpieczeństwa związane z zagrożeniami siłami natury	tereny planowane pod zabudowę zgodnie z ich ogólnym przeznaczeniem budowlanym (tereny budowlane)
2	tereny, na których prowadzone są prace górnicze lub wydobywanie minerałów	tereny i obiekty użytku publicznego: szkoły, kościoły, socjalne, opieki zdrowotnej, kulturalne
3	tereny przeznaczone pod budownictwo, lecz o gruncie zanieczyszczonym materiałami szkodliwymi dla środowiska	tereny drogowe: dalszego zasięgu, tereny komunikacji terytorialnej
4	–	tereny urządzeń zaopatrzenia, tereny oczyszczalni śmieci, oczyszczalni wodnych, tereny odwodnień itp.
5	–	tereny zielone: parki, ogródki działkowe, place: namiotowe, sportowe, zabaw, kąpieliska, cmentarze
6	–	tereny ograniczonego sposobu zagospodarowania oraz tereny ochronne
7	–	tereny wodne, porty, tereny gospodarki wodnej, tereny ochronne przed zalewaniem
8	–	tereny wykopalisk i kamieniołomów
9	–	tereny rolnicze i leśne
10	–	tereny ochrony środowiska

F-plan stanowi podstawę do tworzenia B-planów, planów dróg oraz terenów odnowy gruntów. Ustawa BGB wymaga tym samym, aby osoby planujące przestrzeń tak projektowały jej zagospodarowanie, aby nie było ono sprzeczne z planami użytkowania terenów.

Plan użytkowania terenów (F-Plan) w Niemczech zawiera treści obligatoryjne i fakultatywne przedstawione w tabeli 4.

Plan zabudowy (B-plan) powinien być tworzony na bazie F-planu. W trakcie opracowywania B-planu może zaistnieć potrzeba zmiany w F-planie. W razie wystąpienia takiej sytuacji istnieje wymóg uzyskania pozwolenia od gminy na inne zagospodarowanie niż przewidziane w planie użytkowania terenów (F-plan). W związku z powyższym istnieje możliwość zatwierdzenia B-planu przed zatwierdzeniem F-planu, o ile ze stanu prac planistycznych wynika, że B-plan nie będzie sprzeczny z przyszłym F-planem (proces równoległy). Taka procedura może być stosowana tylko w szczególnych (pilnych) przypadkach, pod warunkiem że nie zaburzy dalszego rozwoju gminy.

Planu zabudowy (B-plan) określa bardzo dokładnie rodzaj budynków, ich wysokość, kształt dachu, kolor fasady itp. Plan zabudowy tworzony jest tylko na terenach, na których gmina planuje aktualnie konkretną zabudowę. Ma on charakter lokalnej ustawy (Satzung) i jest dla wszystkich ostatecznie wiążący. W szczególnych przypadkach możliwe są również specjalne formy planów zabudowy, opracowywane wspólnie z konkretnym inwestorem (tzw. Vorhaben- oraz Erschließungsplan).

#### 4. Wnioski

Prawidłowe gospodarowanie przestrzenią jest niezmiernie ważnym zagadnieniem, niezbędnym do zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju państw. W Polsce całość zagadnienia unormowana jest przepisami jednej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wraz z rozporządzeniami wykonawczymi obejmuje problematykę planowania przestrzennego na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym. W Niemczech istnieją osobne regulacje na poszczególnych szczeblach. Każdy kraj związkowy tworzy własne przepisy w zakresie planowania na poziomie KZ i regionu.

Zarówno w Niemczech, jak i w Polsce planowanie przestrzenne odbywa się na różnych szczeblach. Opracowuje się koncepcję rozwoju całego państwa oraz określa zadania o charakterze ogólnokrajowym (federalnym) i regionalnym, które muszą być uwzględniane przy tworzeniu planów zagospodarowania przestrzennego na szczeblu lokalnym. W obu krajach opracowywanie lokalnych planów miejscowych, z uwagi na możliwość zmiany przeznaczenia terenów, odbywa się według ściśle określonej procedury, która przewiduje udział właścicieli gruntów oraz administracji publicznej w opracowywaniu lokalnych planów miejscowych.

Opracowywane w Polsce, na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są tak szczegółowe, iż stanowią bezpośrednią podstawę projektowania obiektów budowlanych. W Niemczech na terenach, na których przewidziane są inwestycje, oprócz ogólnego planu użytkowania terenów (F-plan) opracowuje się szczegółowy plan zabudowy (B-plan).

## Literatura

- [1] Kostka Z., Hyla J.: *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, przepisy wykonawcze*. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 2004.
- [2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).
- [3] Raumordnungsgesetz – ustawa z dnia 18 sierpnia 1997 r. o planowaniu przestrzennym.
- [4] Baugesetzbuch – ustawa z dnia 8 grudnia 1986 r. Prawo budowlane.