

Wybrane postanowienia mpzp i ich konsekwencje dla inwestorów

Katarzyna Stefańczyk – Oddział Nadzoru Urbanistycznego



Miejsca parkingowe w planie miejscowym

Parking- należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują

§ 3 pkt 25 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (od 1 stycznia 2018 r.)



Miejsca parkingowe w planie miejscowym



Miejsca parkingowe w planie miejscowym

Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu;

W planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;



Miejsca parkingowe w planie miejscowym

§ 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia w sprawie planu miejscowego:

Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;



§ 18 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.



Konsekwencje dla inwestora

- realizacja miejsc postojowych jest związana bezpośrednio z konkretnym zamierzeniem inwestycyjnym;
- stanowiska parkingowe muszą być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana;
- inwestor, przystępując do realizacji zamierzenia budowlanego, ma związane z tym i wynikające z przepisów prawa publicznego obowiązki, w tym również obowiązek poniesienia ciężarów wiążących się z zapewnieniem miejsc parkingowych dla przyszłych użytkowników projektowanego obiektu budowlanego;



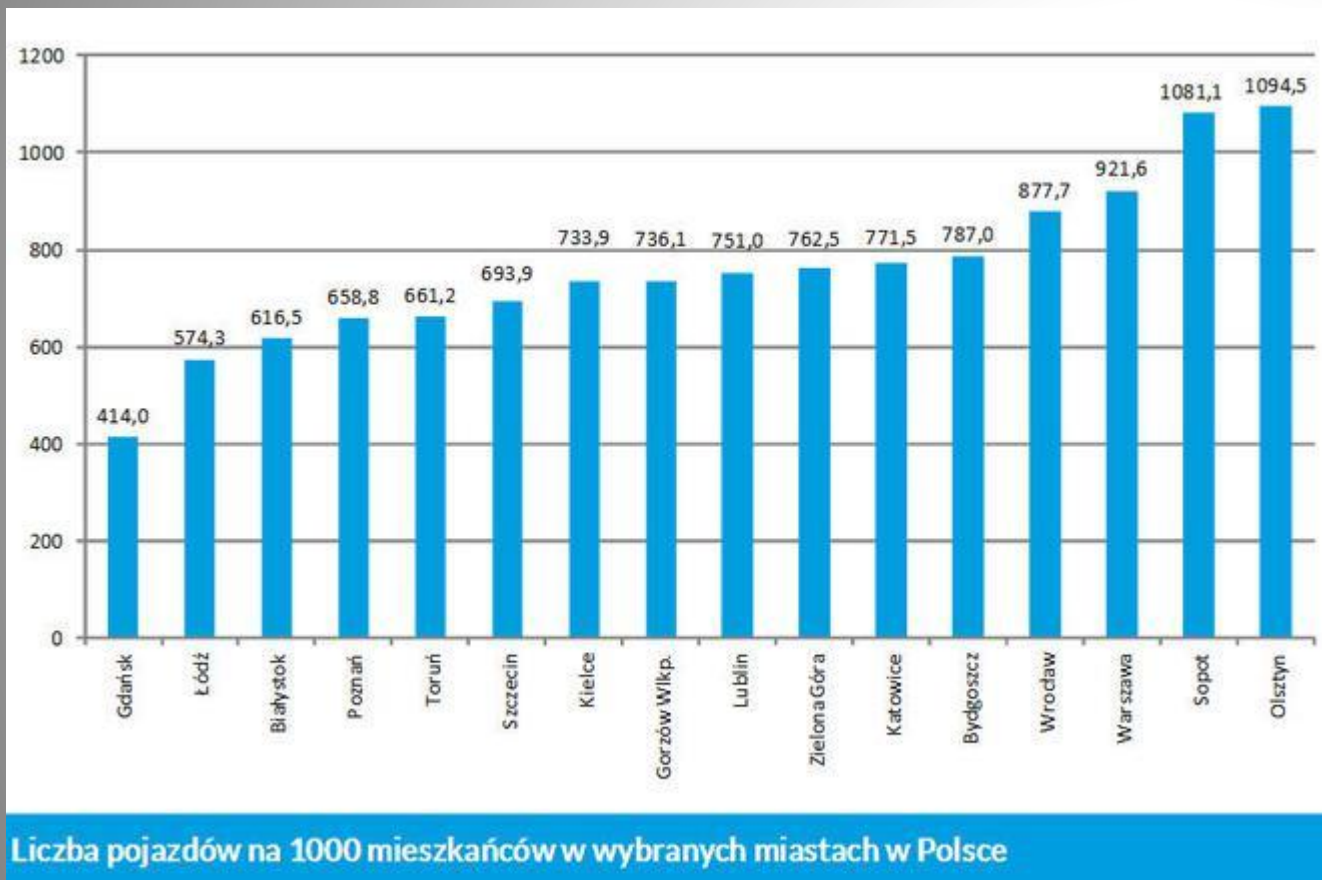
Przykład: konsekwencje dla mieszkańców



Miejsca parkingowe w planie miejscowym



Miejsca parkingowe w planie miejscowym



Autor: pobp.org.pl

- *Samochodów wciąż przybywa, według Polskiego Związku Motoryzacyjnego w samym tylko 2017r. zarejestrowano blisko pół miliona nowych samochodów osobowych;*
- *Miejsca parkingowe nie tworzą się tak w takim szybkim tempie jak przybywa samochodów;*
- *Miejsc postojowych najbardziej brakuje w centrach miast, gdzie nawet na kilkanaście mieszkań przypada jeden samochód.*

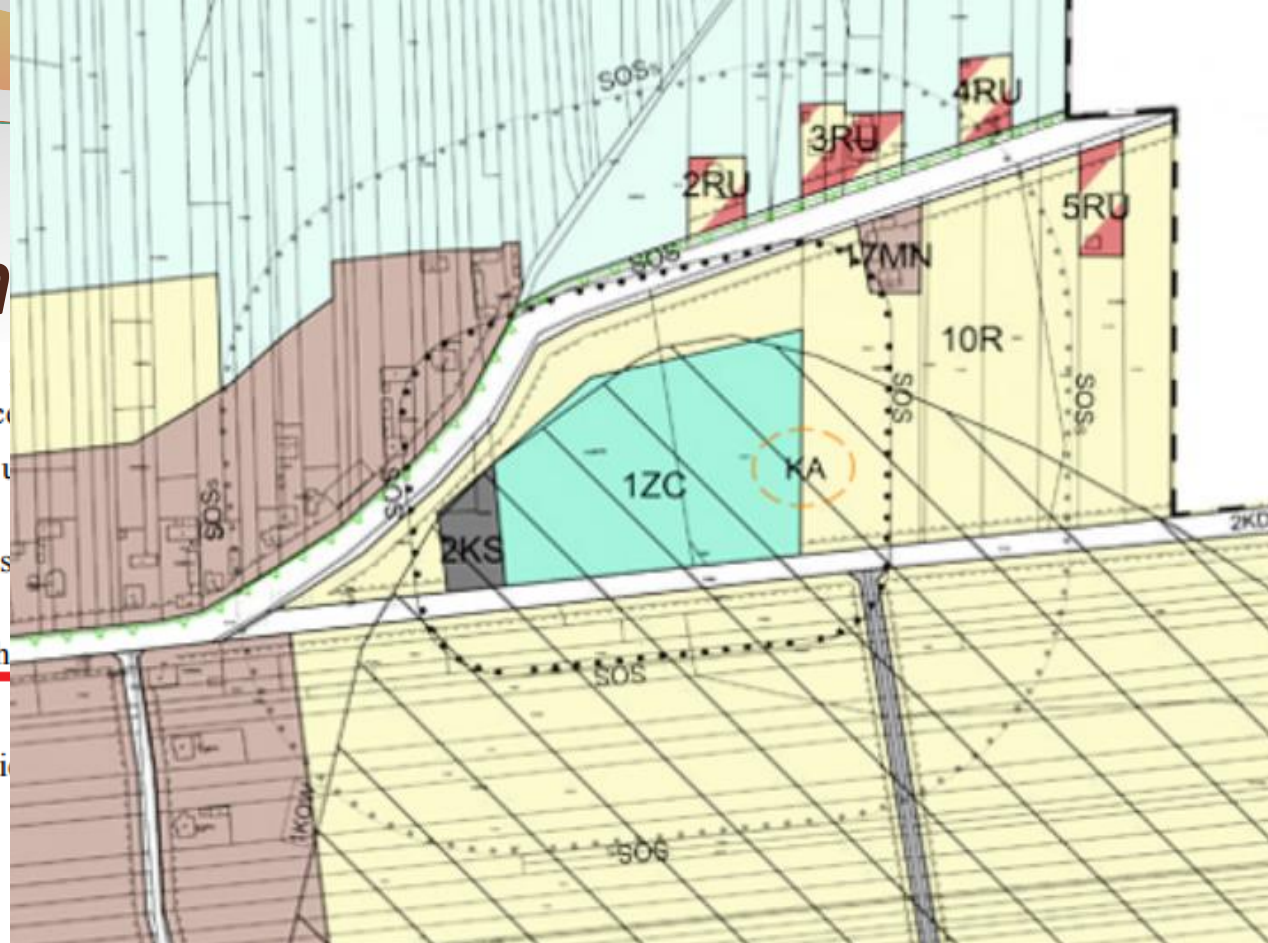
Co należy zrobić aby poprawić tą sytuację ???



IFIII.4131.1.17.2017

Nieprawidłowe zapisy m

- 4) w terenach zabudowy usługowej **UO** – min. 1 miejsce do parkowania obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce
- 5) w terenach **P/U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni t niż 1 miejsce do parkowania;
- 6) w terenach rolnych **RM, RU, R** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsc w zabudowie zagrodowej na terenie nieruchomości;
- 7) na terenie **ZC** – obowiązuje bilansowanie miejsc parkingowych w ramach
 8. Parkingi należy realizować jako naziemne lub/i podziemne.
 9. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami drogowym.



Rada gminy może dopuścić bilansowanie miejsc postojowych, jednak w takiej sytuacji musi wyraźnie wskazać z jakimi miejscami parkingowymi – zlokalizowanymi w jakim terenie, to bilansowanie ma nastąpić oraz przy uwzględnieniu jakich wskaźników.



IFIII.4131.1.107.2018

3. Dopuszcza się naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc parkingowych, w tym w sytuacji grupowania usług, dla których potrzeby parkingowe są rozłożone w czasie (w tym w układzie dnia, tygodnia).

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa (nieuciążliwa), w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego,
 - b) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, garaże,
 - c) urządzenia terenowe sportu i rekreacji;



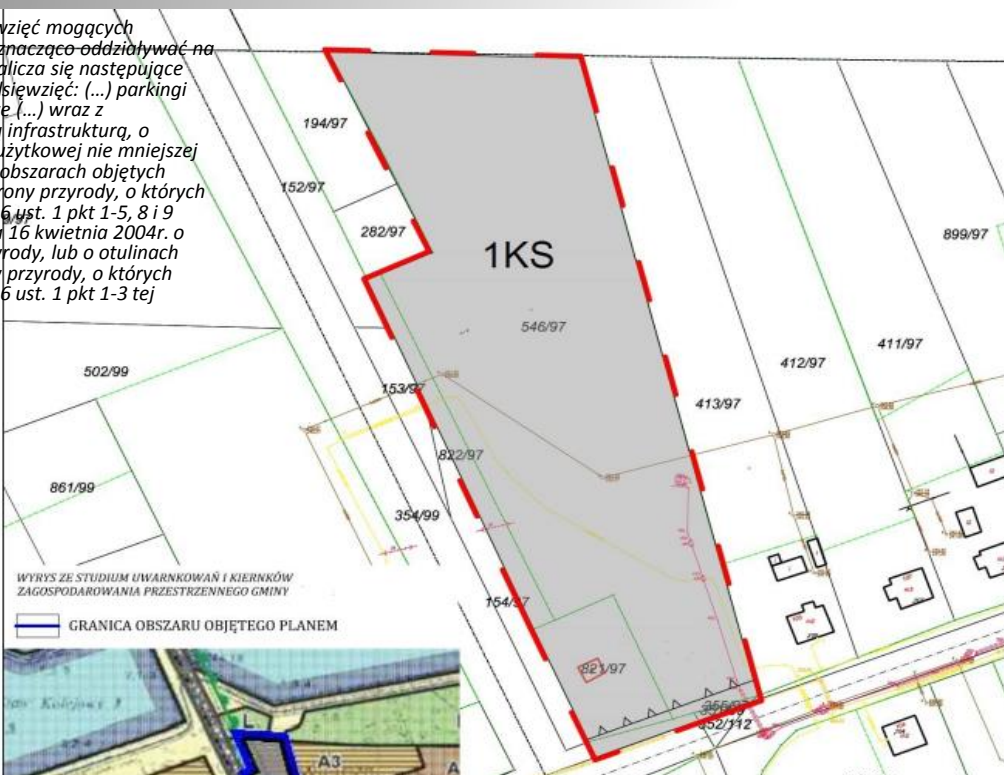
Zakaz przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w mpzp

IFIII.4131.1.10.2018

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Należy uwzględnić położenie obszaru planu w granicach Parku Krajobrazowego "Lasy nad Górą Liswartą" zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.
- 2) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

„do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: (...) parkingi samochodowe (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub o otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”



1. Przeznaczenie terenu – Parking;
2. Powierzchnia terenu objętego planem - ok. 1,319 ha;
3. Obszar w granicy parku krajobrazowego;
4. **Wprowadzony zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;**

Działanie rady gminy sprzeczne z prawem, poprzez naruszenie § 3 ust. 1 pkt 56 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015r.



„do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: (...) parkingi samochodowe (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub o otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”



- *Przeznaczenie terenu – Parking;*
- *Powierzchnia terenu objętego planem - ok. 1,319 ha;*
- *Obszar w granicy parku krajobrazowego;*
- *Wprowadzony zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;*
- *Działanie rady gminy sprzeczne z prawem, poprzez naruszenie § 3 ust. 1 pkt 56 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015r.*



Infrastruktura telekomunikacyjna

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Ustala się zakaz:

- a) instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,

Art. 46 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



Art. 46 ust. 2

Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.



„Nadto istotna norma interpretacyjna została przez ustawodawcę określona w art. 46 ust. 2 ww. ustawy, który stanowi, że **jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń.** Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.”

II SA/Bd 1470/15 - Wyrok WSA w Bydgoszczy

„**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W myśl art. 75 ust. 1 powołanej ustawy przepis art. 46 stosuje się do planów miejscowych obowiązujących w dniu jej wejścia w życie.”

II SA/GI56/17 – Wyrok WSA w Gliwicach



▪ *art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Na terenie parku kulturowego lub jego części mogą być ustanowione zakazy i ograniczenia dotyczące prowadzenia robót budowlanych;*

▪ *art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody;*

- **Art. 46 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych**
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*



Infrastruktura telekomunikacyjna

- ***Art. 46 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych:***
 - *Wspiera rozwój inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej;*
 - *Reaguje na negatywne praktyki gmin;*
 - *Regulacja o charakterze szczególnym z uwzględnieniem przepisów o planowaniu przestrzennym*



Infrastruktura telekomunikacyjna

- Aby ograniczyć realizację infrastruktury komunikacyjnej narzędziem mogą stać się zapisy w planach miejscowych, które parametrami ograniczą realizację takich inwestycji, np. poprzez ograniczenie wysokości.
- Przykład:

2) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach **MN1–MN13, MNs1–MNs18, MNU1–MNU8** dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;



Infrastruktura telekomunikacyjna

- infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu - kanalizację kablową, linię kablową podziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;



2) w zakresie bezprzewodowej łączności dopuszczenie lokalizacji:

a) w terenach o symbolach: **MU1 – MU10, MN1 – MN33, MNs1 – MNs3** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,

9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

a) na terenach: **MN** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r., Nr 106, poz. 675 z późn. zm.);

2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:

a) w terenach o symbolach: **MN1 - MN8, MU1 - MU8, RM1 - RM4** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m na budynkach;



Ale czy nie jest to równoznaczne z zakazem ??

*„uwzględnienie przy ocenie zgodności inwestycji z planem treści art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych nie może prowadzić do pominięcia przez organy przepisów planu (...). Wskazany jako wzorzec kontroli kasacyjnej art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych mógłby bowiem zostać naruszony tylko w takich warunkach, w których uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **pozbawiałaby przedsiębiorstwo telekomunikacyjne jakichkolwiek możliwości inwestycyjnych w zakresie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych na terenie objętym planem, co prowadziłoby do powstania obszarów niedostępnych dla rozwoju tych sieci**”.*

II OSK 19/17 - Wyrok NSA

