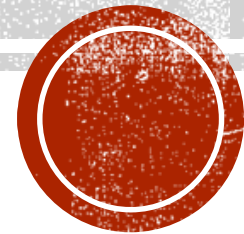


BIEŻĄCE PROBLEMY PLANISTYCZNE

Bożena Gindera-Malicka

Seminarium planistyczne 2019, Szczyrk 22-23 maja 2019





ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA

- zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (§ 3 pkt 1 WT).

1 stycznia 2018 r. zmieniono definicję zabudowy śródmiejskiej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

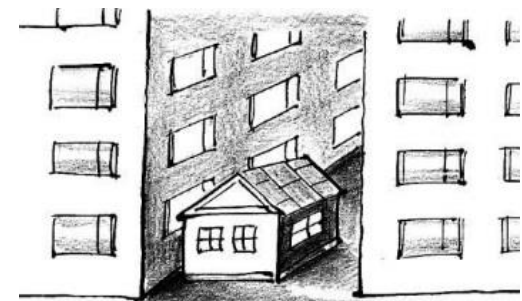
ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA

Od 1 stycznia 2018 r. o tym czy mamy do czynienia z zabudową śródmiejską decydują wyłącznie postanowienia planu miejscowego, a w przypadku braku planu- studium.

Jeżeli zapisy planu miejscowego, a w przypadku braku planu- zapisy studium, **nie pozwolą zakwalifikować zabudowy jako śródmiejskiej**, nie będzie możliwe, jak dotąd, powoływanie się w tym względzie na okoliczności faktyczne (wykazane np. sporządzoną przez biegłego opinią urbanistyczną).

W przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej:

- Przesłanianie – odległości mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę;
- Nasłonecznienie - dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia, z 3 godzin do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.
- Nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci - dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny (normalnie powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10⁰⁰-16⁰⁰).



ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA W MPZP



	PIERZEJE ULIC I PLACÓW WYMAGAJĄCE OCHRONY I UKSZTAŁTOWANIA
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	GRANICE TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

§ 19. 1. Wyznaczają się tereny o symbolach 1ZS-19ZS, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – **zabudowa śródmiejska**;








2) uzupełniające:

- budynki mieszkalne wielorodzinne,
- budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w formie hotelu, motelu, pensjonatu, internatu,
- usługi w formie budynków i lokali użyteczności publicznej,
- parkingi i garaże, dojazdy, chodniki,
- Zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury techniczne

ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA ≠ PRZEZNACZENIE TERENU

- jakie jest przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem ZS?
- skoro przeznaczenie podstawowe w rozumieniu uchwały należy rozumieć jako: *ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.*
 - wyznaczając tereny zabudowy śródmiejskiej, uchwałodawca powinien pamiętać o obowiązku, wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenów tym planem objętych
 - – art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp

▪ *IFIII.4131.1.37.2018*

Lp.	Przedmiot oznaczenia	Oznaczenie literowe	Kolor oznaczenia na projekcie rysunku planu	Uwagi
1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN		– kolor jasnobrązowy
1.2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW		– kolor ciemnobrązowy
2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ			
2.1	Tereny zabudowy usługowej	U		– kolor czerwony
2.2	Tereny sportu i rekreacji	US		– kreskowanie zielono- -czerwone
2.3	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	UC		– kreskowanie czerwono- -ciemnoszare
3	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO			
3.1	Tereny rolnicze	R		– kolor żółty
3.2	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	RU		– kreskowanie żółto- -czerwone

CO NOWEGO W PRAWIE?

- ustawa z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw obowiązuje od 1 kwietnia 2019 r.

Art. 11 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno: (...)

studium

5) ...występuje o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium do:

- 1) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 i art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1183, 1629 i 1637 oraz z 2019 r. poz. 235);

art. 53 ust. 4 (uzgodnienia) - dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„ 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych. ”.

ulcp/wz

MODYFIKACJA PRZEPISÓW O ODSZKODOWANIU

Odszkodowanie, wykup

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, w wyniku uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego i powierzchni ograniczających zabudowę,* korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

przepisy art. 36 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 37 ust. 1, 3, 5, 9-11 stosuje się odpowiednio.

Art. 37¹

*o których mowa w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze

PRAWO LOTNICZE

- Art. 86 ust. 7 Prezes Urzędu uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekty ramowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitarneho oraz plany zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.
- Art. 87⁷. W zakresie swojej właściwości Prezes Urzędu, Minister Obrony Narodowej oraz minister właściwy do spraw wewnętrznych, w celu ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska:
 - 1) uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekty ramowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitarneho oraz plany zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których:
 - a) znajduje się lotnisko,
 - b) wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody,
 - c) wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
 - d) wydano zezwolenie na założenie lotniska;

Kiedy

- 14 dni od dnia otrzymania decyzji o:
 - decyzji o wpisie lotniska do rejestru lotnisk, zezwolenia na założenie lotniska lub każdej decyzji o zmianie cech lotniska wpływającej na zmianę powierzchni ograniczających przeszkody
 - wpisie lotniczego urządzenia naziemnego do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych,
 - każdej decyzji o zmianie powierzchni ograniczających zabudowę,

Kto

- właściciel lotniczego urządzenia naziemnego,
- zarządzający lotniskiem

przekazuje mapy w skali 1:25 000 z tymi powierzchniami, w celu uwzględnienia wskazanych ograniczeń wysokości zabudowy przy planowaniu przestrzennym.

Komu

- do organu samorządu terytorialnego właściwego w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę,
- do wojewody właściwego miejscowo,
- do starosty właściwego miejscowo w celu uwzględnienia przy wydawaniu decyzji, w sprawie usunięcia drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą

PRAWO LOTNICZE

Mapy, z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi przeszkody, świetlnymi systemami podejścia, punktem odniesienia lotniska, progiem i końcem drogi startowej oraz osią drogi startowej,

- są publicznie dostępne w siedzibie organów samorządu terytorialnego.

Zarządzający lotniskiem oraz jednostka organizacyjna zarządzająca lotniskiem wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych albo wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego udostępnia te mapy w swojej siedzibie lub na stronie internetowej.



... DO EWENTUALNEGO UWZGLĘDNIENIA W MPZP

Zabrania się w stosunku do lotnisk:

1) użytku publicznego, oraz lotnisk wpisanych wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych:

a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk,

b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska, po obu stronach tej drogi;

2) lotnisk innych :

a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 4km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk,

b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska, po obu stronach tej drogi.

... STUDIA W TRAKCIE PROCEDURY

- Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe
- Przepisu art. 87⁶ pkt 1 lit.a i pkt 2 lit.a ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych istniejących lub rozbudowywanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

- Art. 8a [Przetwarzanie danych osobowych]

1. W związku z przetwarzaniem przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta, marszałka województwa, wojewodę, zarząd województwa albo zarząd związku metropolitalnego danych osobowych, uzyskanych w toku prowadzenia **postępowań dotyczących sporządzania aktów planistycznych**, o których mowa w ustawie, **prawo**, o którym mowa w [art. 15 ust. 1 lit. g](#) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy [95/46/WE](#) (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 04.05.2016, [str. 1](#), z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem [2016/679](#)”, **przysługuje, jeżeli nie wpływa na ochronę praw i wolności osoby, od której dane te pozyskano.**
2. W przypadku gdy okres przechowywania danych osobowych, o których mowa w ust. 1, nie wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2019 r. [poz. 553 i 730](#)), organy, o których mowa w ust. 1, przechowują dane przez okres ustalony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie [art. 6 ust. 2b](#) ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
3. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1, podlegają zabezpieczeniom zapobiegającym nadużyciom lub niezgodnemu z prawem dostępowi lub przekazaniu polegającym co najmniej na:
 - 1) dopuszczeniu do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osób posiadających pisemne upoważnienie wydane przez administratora danych;
 - 2) pisemnym zobowiązaniu osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych do zachowania ich w poufności.

- Art. 8b [Żądanie ograniczenia przetwarzania danych]

Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w [art. 18 ust. 1](#) rozporządzenia [2016/679](#), nie wpływa na przebieg i wynik postępowań dotyczących sporządzania aktów planistycznych.

- **Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)**

RODO

INFORMACJE PODAWANE W PRZYPADKU ZBIERANIA DANYCH OD OSOBY, KTÓREJ DANE DOTYCZA

1. Jeżeli dane osobowe osoby, której dane dotyczą, zbierane są od tej osoby, administrator podczas pozyskiwania danych osobowych podaje jej wszystkie następujące informacje:

- a) swoją tożsamość i dane kontaktowe oraz, gdy ma to zastosowanie, tożsamość i dane kontaktowe swojego przedstawiciela;
- b) gdy ma to zastosowanie – dane kontaktowe inspektora ochrony danych;
- c) cele przetwarzania danych osobowych, oraz podstawę prawną przetwarzania
- d) jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) – prawnie uzasadnione interesy realizowane przez administratora lub przez stronę trzecią;
- e) informacje o odbiorcach danych osobowych lub o kategoriach odbiorców, jeżeli istnieją;
- f) gdy ma to zastosowanie – informacje o zamiarze przekazania danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej oraz o stwierdzeniu lub braku stwierdzenia przez Komisję odpowiedniego stopnia ochrony lub w przypadku przekazania, o którym mowa w art. 46, art. 47 lub art. 49 ust. 1 akapit drugi, wzmiankę o odpowiednich lub właściwych zabezpieczeniach oraz o możliwościach uzyskania kopii danych lub o miejscu udostępnienia danych.

RODO

PRAWA OSOBY, KTÓREJ DANE DOTYCZĄ

- *Artykuł 15* Prawo dostępu przysługujące osobie, której dane dotyczą

1. Osoba, której dane dotyczą, jest uprawniona do uzyskania od administratora potwierdzenia, czy przetwarzane są dane osobowe jej dotyczące, a jeżeli ma to miejsce, jest uprawniona do uzyskania dostępu do nich oraz następujących informacji:

g) jeżeli dane osobowe nie zostały zebrane od osoby, której dane dotyczą – wszelkie dostępne informacje o ich źródle;

- *Artykuł 18* Prawo do ograniczenia przetwarzania

1. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania w następujących przypadkach: a) osoba, której dane dotyczą, kwestionuje prawidłowość danych osobowych – na okres pozwalający administratorowi sprawdzić prawidłowość tych danych; b) przetwarzanie jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych osobowych, żądając w zamian ograniczenia ich wykorzystywania; c) administrator nie potrzebuje już danych osobowych do celów przetwarzania, ale są one potrzebne osobie, której dane dotyczą, do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń; d) osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw na mocy art. 21 ust. 1 wobec przetwarzania – do czasu stwierdzenia, czy prawnie uzasadnione podstawy po stronie administratora są nadrzędne wobec podstaw sprzeciwu osoby, której dane dotyczą.

RODO

INFORMACJE PODAWANE W PRZYPADKU ZBIERANIA DANYCH OD OSOBY, KTÓREJ DANE DOTYCZĄ

- Inne informacje niezbędne do zapewnienia rzetelności i przejrzystości przetwarzania:

a) okres, przez który dane osobowe będą przechowywane, a gdy nie jest to możliwe, kryteria ustalania tego okresu;

b) informacje o prawie do żądania od administratora dostępu do danych osobowych dotyczących osoby, której dane dotyczą, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także o prawie do przenoszenia danych;


Art. 6 ust. 1. Przetwarzanie jest zgodne z prawem wyłącznie w przypadkach, gdy – i w takim zakresie, w jakim – spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków: a) osoba, której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów;

e) informację, czy podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym lub umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych;

f) informacje o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym o profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4, oraz – przynajmniej w tych przypadkach – istotne informacje o zasadach ich podejmowania, a także o znaczeniu i przewidywanych konsekwencjach takiego przetwarzania dla osoby, której dane dotyczą.

RODO

SPOSÓB INFORMOWANIA O OGRANICZENIU PRZETWARZANIA DANYCH

- sporządza projekt studium/mpzp, rozpatrując wnioski
 - ogłasza o wyłożeniu projektu studium/mpzp do publicznego wglądu oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną
 - przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt studium/mpzp wraz z listą nieuwzględnionych uwag
 - wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia
- 
- przez udostępnienie stosownych informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na swojej stronie internetowej oraz w widocznym miejscu w swojej siedzibie;

RODO

SPOSÓB INFORMOWANIA O OGRANICZENIU PRZETWARZANIA DANYCH

- ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium/planu
- ogłoszenie o terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu studium/planu

- - przez udostępnienie stosownych informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na swojej stronie internetowej, w widocznym miejscu w swojej siedzibie oraz w obwieszczeniu o przystąpieniu do mpzp albo w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu mpzp do publicznego wglądu.

UCHWAŁA O ZASADACH I WARUNKACH SYTUOWANIA OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

Art.. 37b ust. 7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje obowiązek, o którym mowa w **art. 13 ust. 1 i 2** rozporządzenia **2016/679**, oraz informuje o ograniczeniu, o

którym mowa w **a** Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie rozpatruje zgłoszone uwagi przez podmioty i sporządza listę nieuwzględnionych uwag.

1) ust. 3 - przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na swojej stronie internetowej oraz w widocznym miejscu w swojej siedzibie;

2) ust. 2 pkt 8 - przez udostępnienie stosownych informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na swojej stronie internetowej, w widocznym miejscu w swojej siedzibie oraz w obwieszczeniu, o którym mowa w ust. 2 pkt 8.

ogłasza w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie o wyłożeniu projektu uchwały do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed terminem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni; w czasie wyłożenia i przez okres 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia zbiera uwagi do tego projektu.

...ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz sposobu wykorzystania nieruchomości ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **uznaje się za nienaruszające ustaleń studium: jeżeli przeznaczenie terenu oraz sposób wykorzystania nieruchomości ustalony w projekcie planu miejscowego określa, niezależnie od ustaleń studium, dotychczasowy stan zagospodarowania lub przeznaczenia nieruchomości - w przypadku, gdy przyjęcie innych ustaleń powodowałoby skutki finansowe wykraczające poza możliwości finansowe gminy, w szczególności:**

a) dla terenów, których obecny sposób użytkowania w tym parametry lub wskaźniki zagospodarowania nie są zgodne z kierunkami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w studium, w miejscowych planach dopuszcza się ustalenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników zgodnych ze stanem istniejącym - pod warunkiem, że zagospodarowanie danego terenu nastąpiło w sposób zgodny z prawem; jest zgodne z aktualnymi wymaganiami przepisów odrębnych - zwłaszcza z zakresu ochrony środowiska i ochrony przed powodzią oraz nie stwarza zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) zasadę o której mowa w lit. a stosuje się również do przesądzeń dotyczących przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, wynikających z prawomocnych:

- decyzji o pozwoleniu na budowę, a także z przyjęcia zgłoszenia budowy,

- decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,

- innych decyzji administracyjnych wpływających na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, lub szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

c) zasadę, o której mowa w lit. a stosuje się również do przesądzeń dotyczących przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, wynikających z dotychczasowych ustaleń miejscowego planu.

Ustalenie to jest sprzeczne z podstawową zasadą wyrażoną w art. 9 ust. 4 u.p.z.p., która stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

- art. 35 u.p.z.p. - tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;
 - art. 65 u.p.z.p. - stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku uchwalenia planu, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
 - art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu - rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Nie można odwracać tej zasady uznając za zgodne ze studium to co jest zgodne z planem miejscowym.
- Zarzut** > możliwość zachowania zgodności zapisów przyszłych planów miejscowych nie z ustaleniami studium ale z ustaleniami poprzednio obowiązujących planów bez wskazania z regulacjami których konkretnie planów zgodność ta ma być ustalona.
- Ustalenia wynikające z treści obowiązującego w dacie uchwalania studium planów zagospodarowania jako kształtujące dotychczasowe zagospodarowanie terenu powinny być przy tym uwzględnione w studium zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy.

ZGODNOŚĆ PLANU ZE STUDIUM

- czy przeznaczenie części nieruchomości pod tereny zieleni urządzonej (6ZP), nie narusza ustaleń studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 tej ustawy?

Studium:

J.4.MŚ – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej

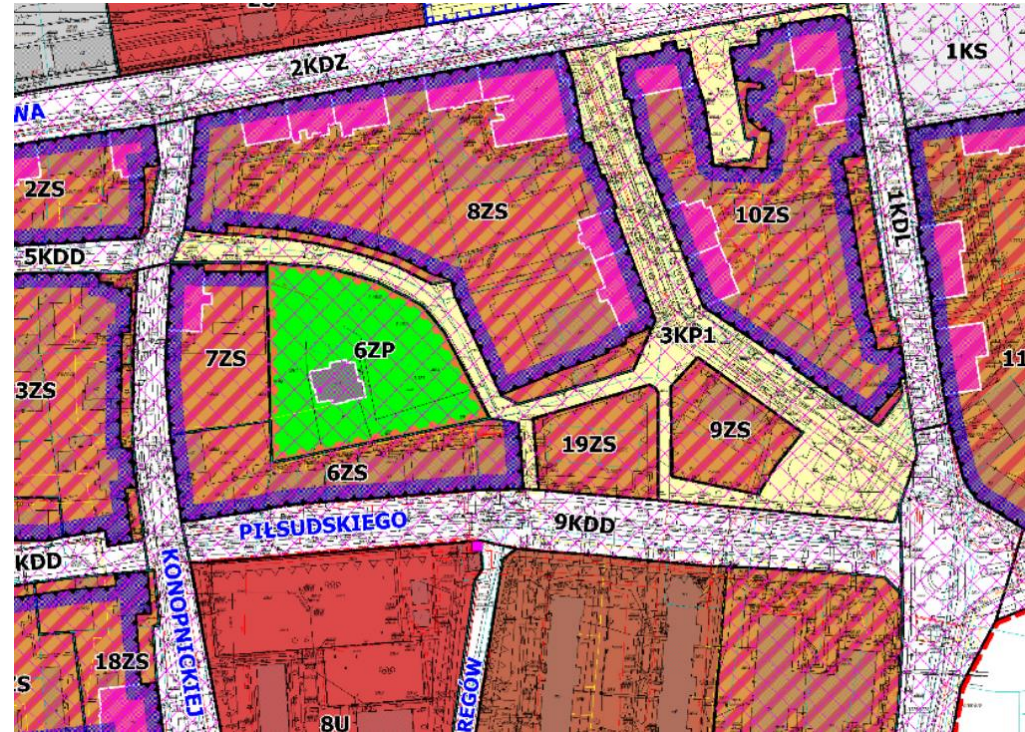


- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, kształtowane jako zabudowa o charakterze śródmiejskim.

Jako przeznaczenie uzupełniające wskazano m.in. obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, parki, zieleńce, skwery

Plan miejscowy

6ZP - tereny zieleni urządzonej (),



ZGODNOŚĆ PLANU ZE STUDIUM

...z uzasadnienia orzeczenia

- Wbrew zarzutom skargi, postanowienia § 2 pkt 17 i 18 zaskarżonej uchwały, nie określają innego przeznaczenia niż dopuszczalne uzupełniające w obrębie jednostki studium J.4.MŚ. Nie chodzi bowiem o teren, obejmujący część nieruchomości skarżących, gdyż nie stanowił on odrębnej jednostki rozwoju wg zapisów studium, lecz jedynie niewielką część tej jednostki (...). Na terenie jednostki rozwoju J.4.MŚ, tylko część nieruchomości skarżących ma przeznaczenie w planie 6ZP. Pozostały, przeważający teren tej jednostki, został przeznaczony w planie na tereny o symbolu ZS. (...) Przeznaczenie uzupełniające (parki, zieleńce), nie stało się zatem dominujące na obszarze jednostki rozwoju J.4.MŚ, gdyż dominuje (przeważa obszarowo) przeznaczenie ZS.
- Brak podstaw do ferowania zarzutu, że postanowienia planu dla terenu o symbolu 6ZP, są sprzeczne z ustaleniami studium dla tej jednostki.

W konsekwencji, Rada Miejska władna była do uwzględnienia potrzeb interesu publicznego i przeznaczenia części nieruchomości skarżących pod zieleń parkową i ciągi piesze jako cele publiczne z art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie zasady działania w planowaniu przestrzennym wynikają z art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i nie naruszają granic władztwa planistycznego oraz zasady proporcjonalności.

...z uzasadnienia orzeczenia

▪ Ponadto...

... brak też podstaw do ferowania zarzutu naruszenia art. 28 ust. 1 oraz przekroczenia granic władztwa planistycznego, gdy idzie o kwestionowane w skardze parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz ustalenia co do przeznaczenia terenu o symbolu 7ZS, obejmujące ochronę konserwatorską obiektu skarżących, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz brak zapisu umożliwiającego jego rozbiórkę, a także brak możliwości realizacji na tym terenie parterowych obiektów budowlanych.

...żądanie skarżących umożliwienia im realizacji parterowych obiektów jest sprzeczne z zasadą kształtowania ładu przestrzennego z art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu. Fakt, że na przedmiotowym terenie obecnie znajdują się parterowe budynki, nie oznacza, że chaos urbanistyczny winien znaleźć odzwierciedlenie w planie dla centrum miasta i zaburzyć walory estetyczne w kształtowaniu przestrzeni.

Zasady rozbiórki budynków, w tym wpisanych do takich ewidencji, nie mogą być określone w planie miejscowym, gdyż wynikają z prawa budowlanego

..łączenie rozpoznanie uwag nie stanowi istotnego naruszenia procedury planistycznej

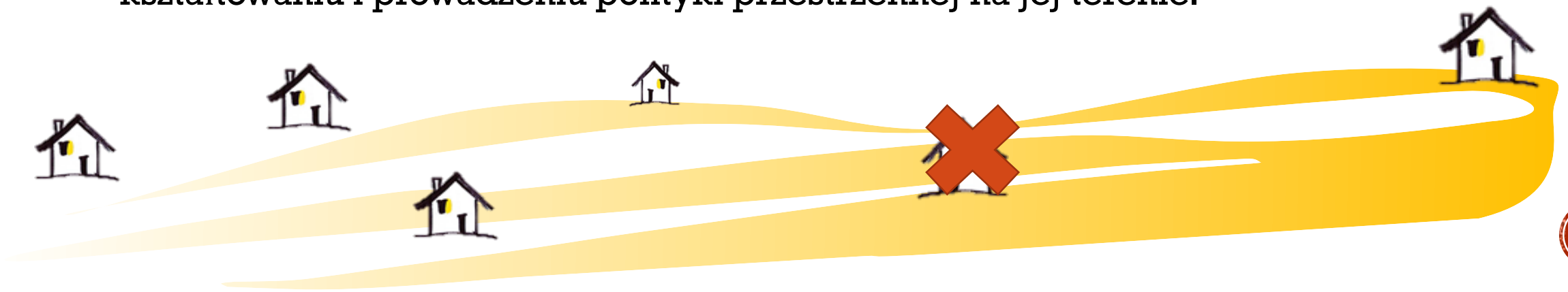
- Zmieniono studium przeznaczając tereny wcześniej przewidziane pod zabudowę jako zielone
- podstawowym zarzutem skierowanym do zaskarżonego aktu jest zakwalifikowanie działek skarżących do strefy przestrzennej terenów wyłączonych spod zabudowy i jednostki funkcjonalno-przestrzennej terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, co oznacza zmianę kwalifikacji tych terenów w stosunku do poprzednio obowiązującego Studium, w którym działki te zakwalifikowane zostały do jednostki oznaczonej symbolem UM czyli do terenów usług metropolitarnych, przeznaczonych do zabudowy.
- Istniejące zagospodarowanie: nieruchomości należące do skarżących są nieruchomościami rolnymi. Od czasu nabycia w 1998 r. zagospodarowanie działek nie uległo zmianie. Na podstawie nieaktualnego już Studium plan miejscowy nie został uchwalony, a zagospodarowanie spornego terenu nie zmieniło się od wielu lat.
- za niezasadny uznać wypada zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. poprzez nieuwzględnienie rzeczywistego stanu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność skarżących.
- okoliczność, że nie jest prowadzona produkcja rolnicza pozostaje bez znaczenia dla przyjętej kwalifikacji terenu.

OCHRONA TERENÓW ROLNYCH

- niezagospodarowany teren o przeznaczeniu rolnym, położony poza obszarem Strefy Wielkomiejskiej, jest szczególnie cenny przyrodniczo, a ochrona jego walorów przyrodniczych ma polegać na zatrzymaniu ekspansji zabudowy wielorodzinnej i wielkomiejskiej oraz zachowaniu dotychczasowego zagospodarowania terenu najlepiej w naturalnej i niezmienionej formie.
- wprowadzenie ochrony terenów przyrodniczo atrakcyjnych i wyłączenie ich spod zabudowy miało na celu stworzenie pewnej rezerwy na przyszłość. Jak wynika z ustaleń studium tereny te mogą w przyszłości zostać przeznaczone pod zabudowę, jeżeli taka potrzeba będzie wynikała z uwarunkowań przestrzennych miasta.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem normatywnym, który ma wpływ na ograniczenie prawa własności nieruchomości, gdyż przyznaje ona organom gminy prawo sporządzania i uchwalania zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art. 3 ust. 1 u.p.z.p.
- Działająca w granicach i na podstawie prawa gmina posiada uprawnienia do samodzielnego kształtowania sposobu zagospodarowania jej terenu, zaś nieuwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego albo studium ewentualnych oczekiwań właścicieli czy użytkowników wieczystych gruntów co do przeznaczenia tych terenów, czy możliwości ich zagospodarowywania, nie stanowi samo w sobie naruszenia przepisów prawa, o ile działanie gminy pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami

WARUNKI ZABUDOWY CONTRA PLAN MIEJSCOWY

- skarżący ubiegali się o ustalenie warunków zabudowy dla stodoły - przesłano im projekt decyzji ustalającej wz, a więc realizacja tej inwestycji była możliwa, lecz nie doszło do wydania decyzji na skutek uchwalenia planu miejscowego, w którym wprowadzono zakaz zabudowy;
- gmina może ustalić inne, bardziej restrykcyjne ograniczenia uzasadnione polityką przestrzenną gminy, na terenach, na których określone ograniczenia (np. zakaz zabudowy) wynikające z przepisów o ochronie przyrody nie zostały wprowadzone. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziło do wniosku, iż gmina powinna jedynie powielić i zebrać w planie wszystkie regulacje dotyczące danego terenu i wynikające z prawa powszechnie obowiązującego (krajowego i lokalnego), co naruszałoby istotę władztwa planistycznego gminy polegającego właśnie na kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na jej terenie.



OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

grunty rolne podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 tej ustawy gruntami rolnymi są grunty:

- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi
- innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

Stosownie natomiast do art. 61 ust. 4 upzp, zasady dobrego sąsiedztwa nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Dopuszczenie zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych nie oznacza, że każdy grunt rolny, który nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (tj. grunty klas bonitacyjnych innych niż klasy I-III) może być dowolnie zabudowany zabudową zagrodową. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy takiej działki podlega uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych. Organ uzgadniający (starosta), biorąc pod uwagę stan faktyczny na danym terenie i obowiązek ochrony gruntów rolnych, która polega m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, może odmówić uzgodnienia takiej decyzji, nawet gdy dotyczy ona gruntów rolnych klas innych niż I-III, gdyż może uznać, że planowana inwestycja na gruntach rolnych albo nie stanowi zabudowy zagrodowej, albo jest sprzeczna z celami ochrony gruntów rolnych przewidzianymi w ustawie.

ODSZKODOWANIE

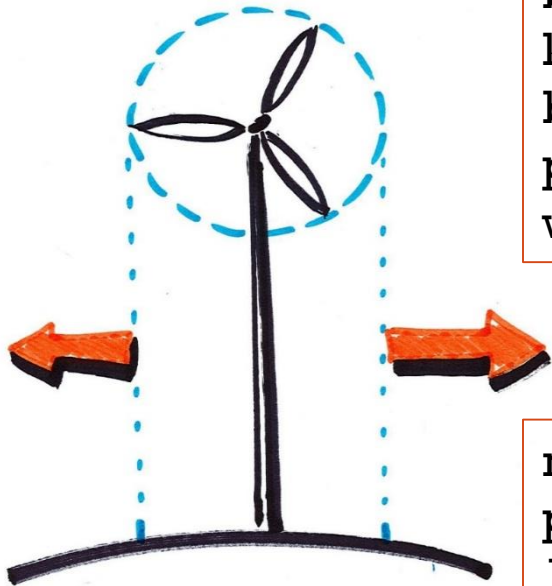
Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 17 pkt 5 w związku z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez niewzięcie pod uwagę w prognozie skutków finansowych opracowania planu kosztów wynikających z ewentualnych postępowań odszkodowawczych właścicieli nieruchomości objętych tym planem.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 upzp, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, **korzystanie** z nieruchomości lub jej części **w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe** bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

W przepisie tym mowa jest o "korzystaniu z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem", a w tej sprawie przeznaczenie nieruchomości rolnych skarżących stanowiących łąki nie zmieniło się w związku z wejściem w życie planu.

USTAWA WIATRAKOWA



ustanowienie reguły 10H, która mówi, że odległość pomiędzy budynkiem mieszkalnym lub budynkiem o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a elektrownią wiatrową nie może być mniejsza niż 10 – krotność całkowitej wysokości tej elektrowni. W praktyce oznacza odległość nawet do 2km (najwyższe turbiny osiągają wysokość do najwyższego punktu na łopacie wirnika powyżej 200m).

nawet jeżeli zgodnie z kierunkami studium dany teren jest predysponowany do zabudowy mieszkaniowej, a znalazł się w strefie 10H, to niestety nie będzie można go przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową.

Dotyczy to gmin, które w swoich granicach posiadają czynne elektrownie wiatrowe, ale również takich, na obszar których, oddziałują elektrownie zlokalizowane w gminach sąsiednich

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

- gminy chcące zachować możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej na wybranych terenach w strefie 10H, mogą na tych terenach uchwalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) ustalające takie przeznaczenie.
- Wówczas pozwolenia na budowę w obszarze pokrytym MPZP będą mogły być wydawane z pominięciem reguły 10H. **Początkowo ten okres był przewidziany na 3 lata, ale w czerwcu ubiegłego roku został wydłużony do lipca 2021 roku.**
- Przepisy przejściowe mają również zastosowanie do decyzji o warunkach zabudowy, **ale jedynie do lipca 2019 roku**. Po tym terminie wydanie decyzji na budynek mieszkalny w wyznaczonej strefie 10H nie będzie możliwe. Jedyną drogą do uzyskania pozwolenia na budowę będą plany miejscowe, dla których przepisy przejściowe będą obowiązywały **do lipca 2021 roku**.

