



Problemy Planistyczne w Gminach Webinarium

1

Bożena Gindera-Malicka
Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
5 listopada 2020 r.

Studium – podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy.

- ▶ W myśl art. 9 ust. 3 u.p.z.p. studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.
- ▶ Nie wyklucza to jednak możliwości podejmowania uchwał w sprawie zmiany studium w zakresie ściśle określonego obszaru gminy, przy czym zmiany studium dotyczące pewnych fragmentów gminy powinny współgrać z ustaleniami pozostającymi w mocy.
- ▶ zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne (art. 9 ust. 3a u.p.z.p.)

uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających m.in. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

brak przeprowadzenia bilansu powoduje, że nie istnieją podstawy do wprowadzenia wskaźników zagospodarowania terenu z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a i b u.p.z.p., które powinny uwzględniać bilans terenu.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

ustalenia dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ;

Powinny zawierać odpowiednie wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tymczasem

- ▶ brak wyznaczenia w treści studium wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- ▶ brak powiązania części tekstowej studium z rysunkiem kierunków studium - oznaczenia graficzne na rysunku studium nie zapewniają czytelności regulacji zawartych w tym dokumencie,

Wskaźniki (powierzchnia i intensywność zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego, parametry budynków i geometrię dachów) dla nowych terenów należy określić jak już obowiązujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenach sąsiadujących.

Z orzecnictwa NSA

➤ Studium stanowi zatem swego rodzaju diagnozę zagospodarowania przestrzennego i zbiór wytycznych dla organów gminy, w oparciu o które mają w przyszłości kształtować politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Jego podstawową rolą jest określenie kierunków i sposobów działania organów i jednostek pozostających w systemie organizacyjnym aparatu gminy przy sporządzaniu w przyszłości projektów planów miejscowych. (por. wyrok NSA z dnia 21 listopada 2000 r., sygn. akt II SA 106/00)

➤ Wniosek:

skoro ustawodawca wskazał, że "w studium określa się „w szczególności”, czy też podał, że zapisy "powinny zawierać" mowa jest o elementach niezbędnych, istotnych i koniecznych do określenia. Jeżeli więc okoliczności faktyczne (uwarunkowania) występują w konsekwencji muszą za tym iść stosowne regulacje.

Studium – odstępstwa dla MPZP

- ▶ 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;

Studium – odstępstwa dla MPZP

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.

Z orzecznictwa...

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.

Wytyczne do planów miejscowych, w zakresie postanowień:

- ▶ Dla ustalonych granic poszczególnych terenów ustala się tolerancję 50 m: w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uszczegółowienie przebiegu linii rozgraniczających z przekroczeniem ustalonych w studium granic terenów maksymalnie o odległość 50 m pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i zakazów zabudowy ustalonych w studium;
- ▶ Na terenach istniejącej zabudowy oraz zabudowy ustalonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczalne jest zachowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- ▶ Dopuszcza się, uznając za zgodne z ustaleniami studium, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, także na terenach, na których studium przewiduje inną funkcję.

Zasada wynikająca z art. 9 ust. 4 u.p.z.p.

- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych

- ▶ Właściwe opracowanie treści studium wymaga uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w szczególności wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu (art. 10 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.).
- ▶ Ustalone przez organ gminy okoliczności faktyczne w trakcie sporządzania studium muszą determinować wyznaczone w tym akcie kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczne wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.
- ▶ Ustalenie utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia może skutkować uchwalaniem planów, które będą utrzymywać zagospodarowanie, które zaistniało dopiero po uchwaleniu studium i nie jest z nim zgodne. Takie działanie jest sprzeczne z ideą planowania przestrzennego.

- ▶ 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.

Czy

- ▶ Konieczność zachowania nienaruszalności Studium w aspekcie uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy (w trakcie trwania procedury planistycznej, mimo zawieszenia postępowania o WZ) na terenach nieprzeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową – jak uniknąć ewentualnych roszczeń?

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy

Art. 65. 1 u.p.z.p. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
 - ▶ 2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
 - ▶ 3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (decyzja stała się bezprzedmiotowa).

Art. 63. WZ

- ▶ 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
- ▶ 2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.
- ▶ 3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
- ▶ 4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Konsekwencje

- ▶ Na podstawie art. 36 ust. 4 w zw. z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. osnowa decyzji o warunkach zabudowy powinna zawierać jeszcze jeden element poza elementami wymienionymi w art. 54 u.p.z.p., a mianowicie **ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej**.
- ▶ Jeśli nie ma mpzp, to opłaty planistyczne ustalać ma wójt (burmistrz, prezydent miasta) w drodze decyzji, a jego rozstrzygnięcia ogranicza jedynie przepis art. 36 ust. 4 zd. 3 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie może on mianowicie ustalić opłaty planistycznej wyższej, niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Art. 36. Skutki uchwalenia planu miejscowego (Odszkodowania)

- ▶ Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - ▶ 1) odszkodowania za poniesioną **rzeczywistą szkodę** albo
 - ▶ 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Odszkodowanie nie przysługuje jeżeli ...

- ▶ 1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielne ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:
 - ▶ 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - ▶ 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
 - ▶ 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.



Obniżenie wartości nieruchomości cd. art. 36

- ▶ 3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
- ▶ Roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan albo jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ust. 3)

Art. 37. Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego

- ▶ Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.
- ▶ Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt SK 22/16 (Dz.U.2019.1009), uznał art. 37 ust. 1 rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r. za niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

Nie ma planu

- ▶ 1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

Zmiana lub nowy plan

- ▶ 2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

Ustalenie wartości

- ▶ W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.
- ▶ Kwestie te regulują przepisy art. 149-159 u.g.n.
- ▶ Art. 154 ust.2 *ugn* stanowi, że **w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu . Wreszcie zgodnie z ust. 3 w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wysokość odszkodowania

- ▶ W doktrynie podkreśla się jednocześnie, że uregulowane powyższymi przepisami roszczenie odszkodowawcze obejmuje tylko szkodę właściciela, jaką rzeczywiście poniósł (*damnum emergens*), **a nie utracone korzyści**, na które liczył (*lucrum cessans*)
- ▶ Sposób określania wartości nieruchomości dla celów roszczeń z art. 36 u.p.z.p. w art. 37 ust. 11 pkt 1 u.p.z.p. (w sytuacji, w której na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem) skutkuje utratą aktualności poglądów orzecznictwa formułowanych na tle poprzedniego stanu prawnego
- ▶ Poprzednio należało badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana, gdyż pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości
- ▶ Takie stanowisko, przy obecnym brzmieniu art. 37 ust. 11 u.p.z.p. nie może się ostać

Nowe orzecznictwo

- ▶ Teza, że w obecnym stanie prawnym w sytuacji, gdy dojdzie do uchwalenia planu miejscowego dla obszaru, na którym przed jego wejściem w życie plan miejscowy nie obowiązywał, wzięta przy ocenie wartości nieruchomości powinna być wartość wynikająca z faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości - pojawia się również w nowszym orzecznictwie Sądów Administracyjnych na tle ustalania wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która również uregulowana jest przepisami art. 36 i 37 u.p.z.p., dotyczącymi wzajemnych rozliczeń między gminą a właścicielem nieruchomości w przypadku zmiany wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [por. wyrok WSA w Szczecinie z 9.08.2018 r. w sprawie (...) SA/Sz 237/18;

Nowe orzecznictwo

- ▶ w nowszym orzecznictwie Sądów Administracyjnych pogląd, że na tle art. 37 ust. 1 u.p.z.p. kryterium faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu nie można zastępować kryterium oceny możliwości jego zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli decyzja taka nie została wcześniej wydana [por. wyrok WSA w Gliwicach z 3.10.2018 r. w sprawie (...) SA/GI 508/18], a co więcej w świetle art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przez „**faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości**” należy rozumieć **wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania, gdyż skoro przed uchwaleniem planu nie został w sposób formalny zmieniony status planistyczny nieruchomości poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy**, to hipotetyczne dywagacje w zakresie możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości są całkowicie bezprzedmiotowe i nie mogą mieć wpływu na ustalenie tego jaki był rzeczywisty status nieruchomości [por. wyrok NSA z 12.07.2017 r. w sprawie II OSK 2879/15].

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?

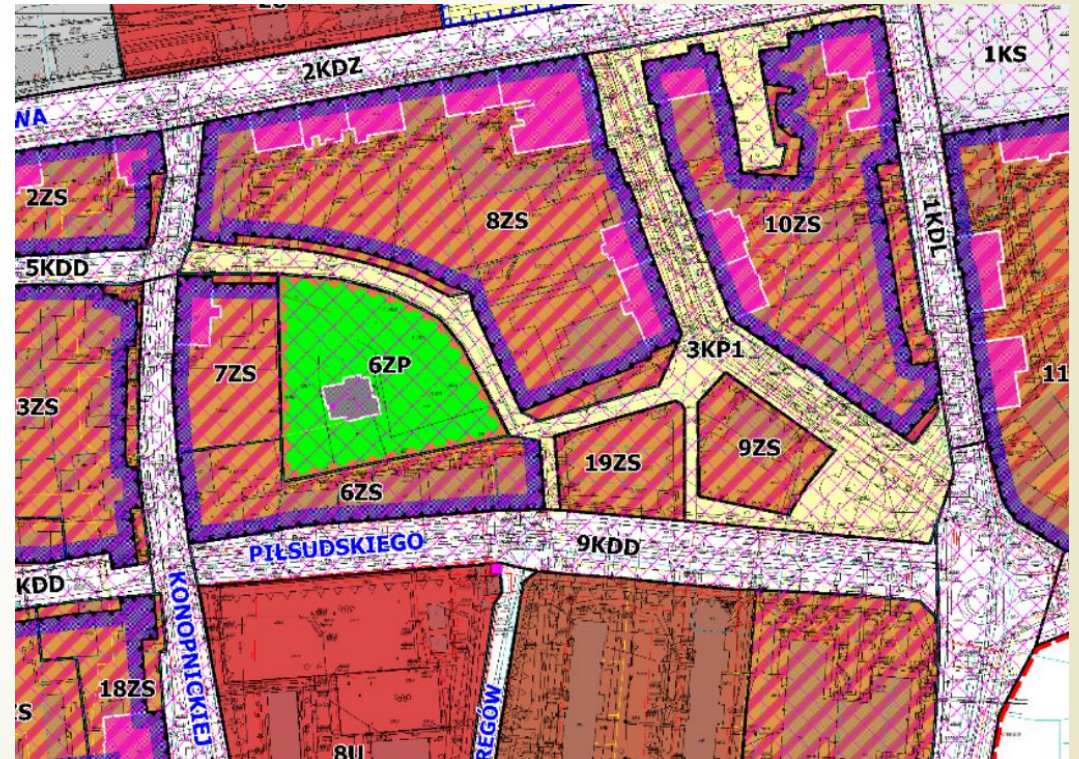
Studium:
J.4.MŚ – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
śródmiejskiej



- 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.

► 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

... łączne rozpoznanie uwag nie stanowi istotnego naruszenia procedury planistycznej

Pytanie

- ▶ Konieczność zachowania nienaruszalności Studium w aspekcie uwzględnienia wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, dla których w studium jest odmienne przeznaczenie niż w wydanej decyzji (w studium ZL bez możliwości zabudowy, a decyzja wydana – na podstawie warunków zabudowy – na budynek mieszkalny).

Brak obowiązku dostosowania planu miejscowego do treści pozwoleń na budowę wydanych przed jego uchwaleniem.

Żaden przepis u.p.z.p. nie wprowadza obowiązku dostosowania regulacji planu zagospodarowania przestrzennego do postanowień zawartych w wydanych przed jego uchwaleniem decyzjach o pozwoleniu na budowę. Takich unormowań brak również na gruncie p.b. Decyzja o pozwoleniu na budowę, jako przyznająca jej adresatom określone uprawnienia, podlega wykonaniu na podstawie zasady ochrony praw nabytych niezależnie od ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 35 u.p.z.p.). Inwestor, który dysponuje ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę może więc niezależnie od ustaleń nowego planu zrealizować planowaną przez siebie inwestycję.

Uwzględnienie decyzji wydanych na podstawie specustawy drogowej w studium i mpzp

- ▶ ZRID Art. 31. [Trwałość decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej]
- ▶ 1. Nie stwierdza się nieważności ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności tej decyzji został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor rozpoczął budowę drogi. (...)
- ▶ 2. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, sąd administracyjny po upływie 14 dni od dnia rozpoczęcia budowy drogi może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wyszczególnionych w art. 145 lub 156 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Czy

- ▶ 12. Czy konieczna jest zmiana Studium w zakresie dróg ponadlokalnych jeśli była, a nie jest już ona w planie województwa?
- ▶ Czy wystarczy uzasadnić brak jej przebiegu podczas sporządzania MPZP?

Dziękuję za uwagę