

KOMPETENTNE URZĘDY

**- SZKOLENIA I DORADZTWO W ZAKRESIE
PODATKÓW I OPŁAT LOKALNYCH ORAZ
ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI DLA JST**

MATERIAŁY SZKOLENIOWE



więcej szczegółów:  facebook.com/innowacyjnejst  mtdconsulting.pl/projekty/kompetentneurzedy

Beneficjent

MTDConsulting

MTD Consulting Marcin Król

Partnerzy



Stowarzyszenie Gmin
i Powiatów Wielkopolski



Zrzeszenie Gmin
Województwa Lubuskiego



Związek Gmin
Warmińsko - Mazurskich

Biuro projektu:

MTD CONSULTING Marcin Król
ul. Naramowicka 154
61-619 Poznań
biuro@mtdconsulting.pl
tel. 61 639 4960

Temat 1: Prawne aspekty planowania i zagospodarowania przestrzennego w JST

Trener: dr hab. Tomasz Brzezicki, dr Marcin Pelc

Segment 2: Zarządzanie nieruchomościami

Wrzesień 2022

Materiały szkoleniowe zostały przygotowane w ramach projektu pn. „Kompetentne Urzędy -szkolenia i doradztwo w zakresie podatków i opłat lokalnych oraz zarządzania nieruchomościami dla JST”, nr POWR.02.18.00-00-0005/21, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego.

Projekt realizowany przez:

BENEFICJENT

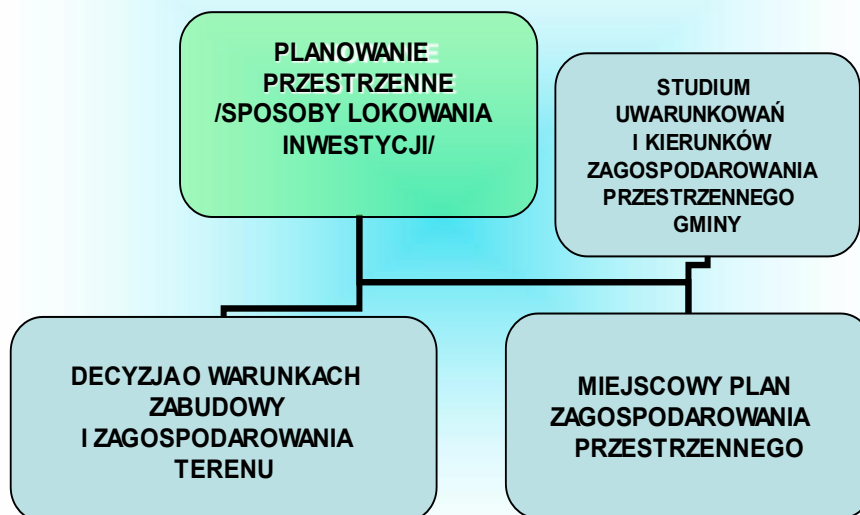
MTDConsulting

PARTNERZY



Spis treści

1. Planowanie przestrzenne w liczbach i faktach.....	4
1.1. Ilości terenów przeznaczonych do zabudowy:.....	5
1.2. Efekty planowania przestrzennego:.....	5
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	
przestrzennego:	6
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	12
3.1. Tryb sporządzania planu miejscowego.....	12
3.2. Zasady sporządzania planu miejscowego.....	13
4. Możliwość wyeliminowania z obrotu prawnego studium i planu	
miejscowego.....	13
5. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	16
5.1. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	16
5.2. Decyzja o warunkach zabudowy.....	17



1. Planowanie przestrzenne w liczbach i faktach.

Firma Geo-System sp. z o.o. poddała analizie 15390 planów miejscowych obowiązujących w 708 gminach położonych w różnych częściach kraju (co stanowiło ponad 31% ogólnej liczby obowiązujących w Polsce planów miejscowych). Powstałe na tej podstawie w 2018 r. opracowanie sporządzone przez Waldemara Izdebskiego, Przemysława Śleszyńskiego, Zbigniewa Malinowskiego i Michała Kursę pozwoliło na wskazanie pewnych ogólnych tendencji w zakresie wielkości i kształtu rysunków planów miejscowych, tj. granic terenów obejmowanych planem. W powołanym opracowaniu stwierdzono, że:

- 1) w 17% planów miejscowych poddanych analizie, tereny objęte stosownym opracowaniem zlokalizowane były w więcej niż jednym obszarowo miejscu;
- 2) wywieziono także, że aż 40% (12 tys.) spośród analizowanych obszarów objętych planami miejscowymi miało powierzchnię mniejszą niż 1ha, a tylko w przypadku 461 obszarów powierzchnia ta przekraczała 1000 ha.



1.1. Ilości terenów przeznaczonych do zabudowy:

- 1) urzędowe statystyki Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wskazywały, że już w 2012 r. tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe tereny o powierzchni pozwalającej na osiedlenie prawie dwukrotnie większej liczby ludności niż wynosi liczebność ludności Polski;
- 2) W zakresie ilości terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, Przemysław Śleszyński, powołując się na badania Kowalskiego z 2014 r., wskazuje, że - przyjmując wskaźnik możliwego zaludnienia 40 osób dla 1 ha w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a 200 osób w przypadku zabudowy wielorodzinnej - chłonność demograficzną należy określić na ok. 62 mln osób, a w przypadku studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin - na 200-300 mln osób;
- 3) Adam T. Kowalewski, stwierdza, że wiarygodne szacunki pokazują, że tylko wykup terenów pod budowę dróg w uchwalonych do 2012 r. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będzie kosztował *polskie* gminy ponad 120 mld zł;

1.2. Efekty planowania przestrzennego:

efektach „planowania przestrzennego”:

- 1) Tylko w 614 gminach miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte jest 95 % i więcej powierzchni gminy.
- 2) Nie można przyjąć, że nadpodaż terenów umożliwiająca realizację zabudowy zostanie zniwelowana poprzez przywrócenie wcześniejszego, „nie inwestycyjnego” przeznaczenia tych terenów. Jak szacuje Przemysław Śleszyński, koszty przywrócenia pierwotnego przeznaczenia terenów, w związku ze spadkiem wartości nieruchomości należałoby szacować minimum na 135 mld zł;



3) Negatywne skutki rozproszenia zabudowy w kontekście transportu, podnieśli Przemysław Borkowski, Jan Burnewicz, Aleksandra Koźlak, Barbara Pawłowska i Agnieszka Ważna. Powołując się na raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, wskazali oni, że w 2013 r. koszty dojazdów do pracy osób, których miejsce zamieszkania było odległe o więcej niż 5 km od pracy wyniosły 25,9 mld zł w porównaniu do 2,6 mld zł kosztów osób, których odległość miejsca pracy od miejsca zamieszkania nie przekraczała 5 km.;

4) Osoby, powołane w punkcie drugim, oszacowały - przy uwzględnieniu akceptowalnego czasu 30 minut dojazdu do pracy w jedną stronę, że w związku z rozproszoną zabudową roczne straty czasowe wynoszą ok. 610 mln osobogodzin.

5) Piotr Gibas i Krystiana Heffner, dokonali kalkulacji kosztów ekonomicznych i społecznych rozproszonej zabudowy, uwzględniając koszt przyłączenia budynków do instalacji elektrycznej oraz wybudowania drogi publicznej i jej utrzymania przez okres 10 lat. Wskazali, że koszty ekonomiczne bezładu, z uwzględnieniem wszystkich gmin w Polsce, należy oszacować na 1 mld 129 mln zł (1 mld 735 mln zł dla zabudowy rozproszonej – 606 mln zł dla zabudowy „typowej”), przy czym na obszarach wiejskich koszty te wynoszą 979 mln zł (1 mld 501 mln zł - 522 mln zł).

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem planistycznym wprowadzonym na grunt planowania przestrzennego ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

Realny wpływ ustaleń studium na politykę przestrzenną gminy został zmaterializowany stosownymi zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o



planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które ostatecznie stanowią, że w procedurze sporządzania planu miejscowego:

- art. 15 ust. 1:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem

oraz art. 20 ust. 1:

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium [...]

Zgodnie z powyższym studium określając kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wiązać zaczęło pośrednio przy określaniu przeznaczenia stosownego obszaru.

Przyjąć należy, iż intencją ustawodawcy było, by studia spełniały funkcje, jakie przewidział dla nich ustawodawca, tj. by określały politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania (gdzie plan miejscowy ma ustalać przeznaczenie terenów oraz określać sposoby ich zagospodarowania i zabudowy). *„stopień związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów studium, co oznacza, że związanie to może być silniejsze lub słabsze. Zasadę tę należy odnosić do szczegółowości zapisów studium dającego organom planistycznym większą lub mniejszą możliwość uszczegółowienia lub dookreślenia postanowień studium”* (vide: np. wyrok NSA z 1 lipca 2010 r., II OSK 904/10).

Studium jest dokumentem składającym się w zasadzie z 4 części:

- 1) Część uwarunkowań – przedstawiona w formie tekstowej
- 2) Część uwarunkowań – przedstawiona w formie graficznej
- 3) Część kierunków – przedstawiona w formie tekstowej
- 4) Część kierunków – przedstawiona w formie graficznej



SYNTETYCZNIE MOŻNA ZATEM POWIEDZIEĆ, ŻE CZĘŚĆ UWARUNKOWAŃ STANOWI PREZENTACJĘ INFORMACJI NA TEMAT GMINY. NAJISTOTNIEJSZYM ELEMENTEM TEJ CZĘŚCI POZOSTAJĄ JEDNAK BILANSE TERENÓW – MAJĄCE WSKAZAĆ CZY NA OBSZARZE GMINY ISTNIEJE POTRZEBA WSKAZYWANIA „NOWYCH/DODATKOWYCH” TERENÓW ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ.

Dokonując natomiast bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,

Kolejno:

I.

- formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa powyżej, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę:

- perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.”

II.

- szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (tj. wyodrębnionego przestrzennie obszaru zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanymi przez ludzi), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż



wymienione powyżej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w *powierzchni użytkowej zabudowy*, w podziale na funkcje zabudowy (tutaj trzeba pamiętać że będziemy musieli rozróżnić tereny przeznaczone w planach miejscowych położone w jednostce osadniczej od terenów przeznaczonych w planach miejscowych do zabudowy poza jednostką osadniczą).

* porównuje się I. maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – w perspektywie 30 lat i możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30%) oraz II. sumę powierzchni użytkowej zabudowy wynikającą z oszacowania chłonności, w podziale na funkcje zabudowy a następnie, gdy (I). maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:

- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, które uwzględniano przy szacowaniu chłonności terenów (II)
- b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, które uwzględniano przy szacowaniu chłonności terenów (II), maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

III.

- określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, (mamy określić jakim budżetem na te cele dysponuje gmina)



b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach położonych w zwartych jednostkach osadniczych oraz na innych terenach przeznaczony na ten cel w planach miejscowych (II) oraz w przypadku konieczności lokowania zabudowy poza powyższymi terenami; (mamy określić jaki budżet byśmy potrzebowali)

w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

IV. Powyższe działania, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

W części kierunków określa się szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

W ZASADZIE SĄ TO NAJWAŻNIEJSZE USTALENIA CZĘŚCI KIERUNKÓW STUDIUM.

Studium co do zasady jest sporządzane/zmieniene w zależności od potrzeb.



1) W praktyce istnieją tylko 4 sytuacje, w których istnieje obowiązek zmiany studium:

Wynikający z przepisu art. 12 ust. 3 „ustawy planistycznej”, bowiem przepis ten stanowi, że jeżeli rada gminy nie uchwaliła studium, **nie przystąpiła do jego zmiany albo, uchwalając studium, nie określiła w nim obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do studium, wzywa radę gminy do uchwalenia studium lub jego zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Przyjęty w tym trybie plan wywołuje skutki prawne takie jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Skutki finansowe: Koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu. Jeżeli gmina nie sporządzi zmiany studium, a zrobi to Wojewoda, wówczas koszty ponosi gmina.

2) Wynikające z przepisu art. 32 „ustawy planistycznej”. Wówczas, jeżeli w wyniku oceny aktualności studium okaże się, że jest ono nieaktualne, rada gminy powinna podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.

3) Wynikające z przepisu art. 33 „ustawy planistycznej”, zgodnie z którym, jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium ,



czynności, o których mowa w art. 11, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

4) Wynikające z przepisu art. 94-96 ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie z tymi przepisami, w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast w terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej złoża węglowodorów przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża węglowodorów obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Koszty sporządzenia zmiany studium ponosi przedsiębiorca, który sporządził dokumentację geologiczno-inwestycyjną złoża węglowodorów. Jeżeli nie zrobi tego gmina, stosowne „inwestycje” wprowadza do studium zarządzeniem zastępczym Wojewoda a koszty pokrywa gmina.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

3.1. Tryb sporządzania planu miejscowego

W doktrynie przyjmuje się, że tryb postępowania odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego. W pierwszej kolejności będzie to podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 14 ust. 1 u.p.z.p.), następnie czynności określone w art. 17 u.p.z.p., a na koniec podjęcie uchwały o uchwaleniu planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.).



3.2. Zasady sporządzania planu miejscowego

WSA W BIAŁYMSTOKU W WYROKU Z DNIA 25 LISTOPADA 2021 R., SYGN. AKT II SA/Bk 775/21 WSKAZAŁ CZYM SĄ ZASADY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH:

Jeśli [zaś] chodzi o zasady sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., to są to wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy, a więc dotyczą one problematyki merytorycznej, związanej ze sporządzeniem planu. Zaliczyć do nich należy zawartość aktu planistycznego (część tekstową i graficzną, prognozę oddziaływania na środowisko - art. 15 ust. 1 u.p.z.p., art. 17 pkt 4 u.p.z.p., art. 20 ust. 1 u.p.z.p.), przedmiot (art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p.) i standardy dokumentacji planistycznej w postaci materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosownych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych (przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

4. Możliwość wyeliminowania z obrotu prawnego studium i planu miejscowego

W przypadku uchybień z zakresu istotnego naruszenia trybu sporządzania lub zasad sporządzania planu miejscowego lub naruszenia właściwości organów istnieją 3 sposoby wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały w sprawie planu miejscowego, tj.

1) Rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody

Kwestie możliwości działania wojewody względem negatywnej oceny uchwały w sprawie planu miejscowego zostały szczegółowo uregulowane w przepisie art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, gdyż zgodnie z tym ostatnim: Uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O



nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

2) Skarga Wojewody do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Jeżeli zatem wojewoda nie zdąży wydać rozstrzygnięcia nadzorczego w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały w sprawie planu miejscowego, wówczas może złożyć Wojewoda skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jednocześnie wskazać należy, iż wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę nie przesądza definitywnie o nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego, bowiem w myśl przepisu art. 98 ust. 1 u.o.s.g. rozstrzygnięcie nadzorcze dotyczące gminy podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. W takim wypadku sąd administracyjny winien wyznaczyć rozprawę w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia skargi do sądu. Istotnym w tym przypadku jest iż: do złożenia skargi uprawniona jest gmina lub związek międzygminny, których interes prawny, uprawnienie albo kompetencja zostały naruszone. podstawą do wniesienia skargi jest uchwała organu, który podjął uchwałę lub którego dotyczy rozstrzygnięcie nadzorcze. Wniesienie skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze wydane przez wojewodę względem planu miejscowego poprzedzone musi być zatem stosowną uchwałą rady gminy, w której rada gminy musi upoważnić do wniesienia skargi wójta/burmistrza/prezydenta miasta, bowiem:

„W postępowaniu przed sądem administracyjnym w sprawach skarg, których przedmiotem jest uchwała rady gminy, zdolność procesową (art. 26 § 1 w zw. z art. 28 § 1 i art 32 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Pavo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2012 r. nr 270 ze zm.) ma wójt (burmistrz, prezydent miasta) chyba, że w sprawie zachodzą okoliczności szczególne, których nieuwzględnienie mogłyby prowadzić do pozbawienia rady gminy prawa do ochrony sądowej”. - tak uchwała NSA w składzie 7 sędziów z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt I OPS 3/12



3) Skarga osoby fizycznej/prawnej (niezadowolonego Kowalskiego) do
Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z dniem 1 czerwca 2017 r, zmienił się przepis art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, bowiem weszła wówczas w życie ustawa z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw.

Zatem brzmienie art. 101 –

Przed:

Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, **może – po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia** - zaskarżyć uchwałą lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Po:

Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałą lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Niezależnie od tego kiedy uchwalony został plan miejscowy (czy przed czy po 1 czerwca 2017 r.) to na skarżącym ciąży obowiązek:

- wykazanie, iż organ gminy uchwałą naruszył interes prawny skarżącego – przy czym na uwagę zasługuje tutaj rozróżnienie interesu prawnego w myśl kodeksu postępowania administracyjnego od interesu prawnego w rozumieniu art. 101 u.o.s.g. – zgodnie bowiem z przepisami postępowania administracyjnego stroną postępowania może być każdy, czyjego interesu prawnego lub uprawnienia dotyczy postępowania; natomiast zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym nie wystarczy posiadanie interesu prawnego lub uprawnienia – strona skarżąca musi dowieść, że ów interes lub uprawnienie zostały naruszone ustaleniami planu miejscowego.



Wskazać zatem należy na orzecznictwo sądów administracyjnych (vide np. Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/Bk 115/13) gdzie podkreśla się wyznaczniki prawne pojęcia naruszenia interesu prawnego: „a) legitymację do wniesienia skargi daje naruszenie interesu prawnego, a nie faktycznego; b) interes prawny skarżącego musi wynikać z normy prawa materialnego kształtującej sytuację prawną wnoszącego skargę. Ekspozuje się bezpośrednio, konkretność i realny charakter interesu prawnego strony, kształtowanego aktem stosowania prawa materialnego - wniesienie skargi uzasadnia "bezpośrednie naruszenie interesu prawnego"; c) legitymację do wniesienia skargi stanowi naruszenie własnego interesu prawnego skarżącego. Przepisy ustrojowe ustaw samorządowych nie dają podstaw do korzystania przez "każdego" z prawa do wniesienia skargi w interesie publicznym; d) w przeciwieństwie do postępowania prowadzonego na podstawie kpa, w którym stroną może być każdy, czyjego interesu prawnego lub uprawnienia dotyczy postępowanie, stroną w postępowaniu toczącym się ze skargi może być jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Związek pomiędzy własną, indywidualną sytuacją prawną skarżącego a zaskarżoną uchwałą musi już obecnie, a nie w przyszłości, powodować następstwo w postaci ograniczenia lub pozbawienia konkretnych uprawnień albo nałożenia obowiązków.

5. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

5.1. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego

- lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;



5.2. Decyzja o warunkach zabudowy

- sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy

Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



Prawa autorskie:

Materiały szkoleniowe udostępnione zostają na zasadach wolnej licencji Creative Commons: uznanie autorstwa, na tych samych warunkach 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL). Licencja udzielana jest nieodpłatnie. Pewne prawa zastrzeżone na rzecz autorów. Zezwala się na dowolne wykorzystanie treści pod warunkiem wskazania autorów oraz zachowania niniejszej informacji licencyjnej. Wolno m.in. kopiować, rozpowszechniać w dowolnym medium i formacie, przedstawiać i wykonywać utwór. Tekst licencji dostępny jest na stronie: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/pl/>