Dominika Wróblewska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

ISBN 978-83-947357-1-5
Gdańsk, 2016

Wydawnictwo Polskiego Internetowego Informatora Geodezyjnego

seria GEOMATYKA - wydanie 2016

Redakcja:

Katedra Geodezji

Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska

Politechnika Gdańska

Wydawca:

I-NET.PL Sp.J.

ul. Józefa Wassowskiego 19c, 80-225 Gdańsk

www.i-net.pl office@i-net.pl

Redakcja naukowa monografii:

dr inż. arch. Romanika Okraszewska

Afiliacja:

dr inż. arch. Dominika Wróblewska:

Politechnika Gdańska, Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska.

Wszystkie fotografie autorstwa Dominiki Wróblewskiej.

Monografia / Praca Naukowa: recenzowana w ramach procedury wydawniczej.

Redaktor prowadzący serii GEOMATYKA: dr inż. Jakub Szulwic.

WYDANIE I.

ISBN 978-83-947357-1-5

Dostępny on-line w serwisie www.GEOMATYKA.eu:

http://www.geomatyka.eu/publikacje/isbn9788394735715 /isbn9788394735715.pdf

Wykaz stosowanych skrótów i pojęć najczęściej używanych aktów prawnych 6
Informacje podstawowe 8
Funkcja planu miejscowego 15
Funkcja regulacyjna 15
Funkcja ochronna 16
Funkcja informacyjna 16
Funkcja koordynacyjna 17
Funkcja promocyjna 17
Funkcja aktywizująca 18
Tryb sporządzania i uchwalania planu miejscowego 19
Etap I Przygotowawczy 19
Etap II Projektowy 20
Etap III Końcowy 22
Zakres merytoryczny planu miejscowego 24
Zakres obligatoryjny 24
Zakres dodatkowy/uzupełniający 26
Plany miejscowe terenów rewitalizowanych 29
Zawartość planu miejscowego 31
Treść uchwały 31
Rysunek planu 31
Parametry i wskaźniki urbanistyczne 36
Powierzchnia biologicznie czynna 38
Wysokość zabudowy 38
Liczba miejsc parkingowych 39
Linia zabudowy 39
Gabaryty budynku 41
Geometria budynku 41
Propozycja nowych wskaźników i parametrów 43
Partycypacja społeczna 45
Warsztaty Charrettes 49
Publikacja planu miejscowego 50
Plany miejscowe w Polsce 53
Przyczyny stagnacji prac planistycznych 55
Realizacja planów miejscowych 57
Sposób realizacji planu miejscowego 57
Skutki realizacji planu miejscowego 58
Błędy w opracowaniu planów miejscowych 60
Monitoring planów miejscowych 64
Plan miejscowy i rozwój przedsiębiorczości 70
Wybrane zagadnienia a ustalenia planów miejscowych 72
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 74
Problematyka zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska 78
Zapisy w planach miejscowych 84
Problematyka ochrony zieleni w planach miejscowych 87

Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrodniczej 88
Lasy 89
Tereny zieleni urządzonej 90
Tereny ogródków działkowych 91
Cmentarz 91
Korytarz ekologiczny i system przyrodniczy miasta 92
Problemy zapisów ochrony zieleni 97
Problematyka obszarów zagrożenia powodzią w planach miejscowych 98
Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 105
Dziedzictwo kulturowe 106
Zabytek 108
Dobra kultury współczesnej 109
Prawne formy ochrony zabytków 110
Problematyka kształtowania przestrzeni publicznych 119
Podsumowanie 123
Przykładowe pytania 124
Bibliografia 125
Akty prawne historyczne 125
Akty prawne międzynarodowe 125
Ustawy 125
Rozporządzenia 126
Uchwały 127
Artykuły i książki 129
Strony internetowe 131
Spis rysunków 132
Spis tabel 134
Załączniki 135
Załącznik 1 135
Załącznik 2 136

Wykaz stosowanych skrótów i pojęć najczęściej używanych aktów prawnych

plan miejscowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
studium	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
Projekt kodeksu	Projekt kodeksu urbanistyczno - budowlanego. Projekt zmian ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym [http://legislacja.gov.pl/projekt/12271105/katalog/12282733#1228273, dostęp 20.11.2016].
ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.
rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587
ustawa o gospodarce nieruchomościami	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.
rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.
ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych	Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.
ustawa o ochronie przyrody	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880.

ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 z późn. zm.
Prawo geodezyjne i kartograficzne	Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163 z późn. zm.
Prawo geologiczne i górnicze	Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Dz. U. Nr 163, poz. 981
Prawo ochrony środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Dz. U. 2009 nr 25 poz. 150 z późn. zm.
Prawo wodne	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Dz. U. 2001 nr 115 poz. 1229 z późn. zm.
ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227

Informacje podstawowe

Zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz jej realizacji określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem nadrzędnym w kształtowaniu przestrzeni jest zachowanie ładu przestrzennego[1] i rozwoju zrównoważonego[2]. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się[3]:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych poszczególnych jednostek administracyjnych i opiera się na trzech poziomach planowania: krajowym, regionalnym i lokalnym (tabela 1).

[1] Ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[2] Rozwój zrównoważony to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń (art. 3 pkt 50 prawa ochrony środowiska).

[3] art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 1

Zadania jednostek administracyjnych w zakresie planowania przestrzennego[4]

Poziom planowania	Zadania własne	Jednostka odpowiedzialna
Krajowy	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.	Rada Ministrów
Regionalny	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	Samorząd Województwa Marszałek
	Prowadzenie, w granicach swojej właściwości rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju.	Samorząd Powiatu
	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na obszarze związku metropolitalnego.	Związek metropolitalny, (jeżeli został utworzony)
Gminny	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	Samorząd Gminny Prezydent miasta/Wójt/Burmistrz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany **planem miejscowym**) jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej zwanym **studium**). Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

W planie miejscowym określa się zarówno przeznaczenie terenów, warunki ich zagospodarowania oraz zabudowy[5], jak i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego[6]. Jest to

[4] art 3. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[5]Elementy zagospodarowania przestrzennego to w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni.

[6]Inwestycja celu publicznego to działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

akt prawa miejscowego przyjmowany w formie **uchwały rady gminy**. Uchwała składa się z dwóch części:

- tekstowej zawierającej zasady zagospodarowania i zabudowy terenów (uchwała),
- graficznej w formie rysunku planistycznego (załącznik do uchwały).

Uchwalony plan miejscowy ogłaszany jest przez wojewodę w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Zakres oraz procedura opracowania planu miejscowego zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast szczegółowe wymagania w zakresie standardów, nazewnictwa i oznaczeń, skali opracowania, materiałów planistycznych i sposobu dokumentowania prac planistycznych zostały zapisane w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organem sporządzającym plan miejscowy jest odpowiednio:

- wójt (w gminach wiejskich),
- burmistrz (w gminach miejskich lub miejsko-wiejskich),
- prezydent miasta (w miastach liczących powyżej 100 000 mieszkańców lub będących siedzibą województwa przed 1 stycznia 1999 roku).

Sporządzanie planów miejscowych nie jest obowiązkowe za wyjątkiem terenów i obszarów wskazanych w studium[7], do których należą:

- **tereny**[8] rozmieszczenia **obiektów handlowych** o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- **obszary przestrzeni publicznej**[9] o szczególnym znaczeniu (np. śródmieście),

oraz przypadków określonych odrębnymi przepisami[10] np:

- dla terenów **wymagających scaleń i podziałów nieruchomości** na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- dla terenów z **przeznaczeniem na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III oraz** dla terenów z przeznaczeniem **na cele nieleśne gruntów leśnych** na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- dla **obszaru chronionego krajobrazu**[11] na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

[7] art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[8] W studium wskazuje się lokalizację obiektów handlowych, jednak ich realizacja nie może się odbyć jeśli dla danego terenu nie ma opracowanego planu.

[9] Obszar przestrzeni publicznej jest to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium (art. 2 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[10] art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[11] Obszar chronionego krajobrazu jest terenem chronionym ze względu na: 1) wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe w szczególności ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem, lub 2) istniejące lub odtwarzane korytarze ekologiczne.

- dla **obszaru parku kulturowego**[12] na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad **zabytkami**,
- dla **niektórych obszarów górniczych**[13] na podstawie ustawy prawo geologiczne i górnicze.

Plan miejscowy może być sporządzony dla dowolnej części gminy z wyjątkiem planu miejscowego w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze oraz nieleśne. W takim przypadku plan sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium[14].

Planu miejscowego nie sporządza się **dla terenów zamkniętych**[15]**.** W planie miejscowym ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy[16]. Przepisów tych nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu[17] (rys.1).

Warunkiem przystąpienia do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu i ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Plan miejscowy sporządza się na materiałach geodezyjnych opracowanych w skali 1:1000 wykorzystując jako mapę bazową aktualną mapę zasadniczą, albo w przypadku jej braku mapę katastralną. Dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000 w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się

[12] Park kulturowy jest jedną z form oraz sposobów ochrony krajobrazu kulturowego czyli przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Park kulturowy na podstawie uchwały, może utworzyć Rada Gminy, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 7 i art. 16 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

[13] (...)udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze).

[14] art. 14. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[15] Teren zamknięty to teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Dla terenów zamkniętych nie zakłada się mapy zasadniczej, natomiast sporządzane są mapy odrębne. Prace na trenie zamkniętym mogą być wykonywane na zlecenie organów które zdecydowały o zamknięciu terenu lub za ich zgodą (art. 2. ust. 9 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne).

[16] art. 4 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[17] art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Rysunek 1 Fragment rysunku planu miejscowego dla terenu śródmieścia Gdyni z pokazanymi granicami terenów zamkniętych[18].

Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy o ile plan miejscowy nie jest w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym lub prywatnym. Wtedy koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają odpowiednio[19]:

- budżet państwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- budżet województwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;
- budżet powiatu – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- inwestora realizującego inwestycję celu publicznego – w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

W ramach działań planistycznych ukierunkowanych na wdrażanie zrównoważonego rozwoju, w trakcie prac nad planem miejscowym opracowywane są dwa dodatkowe dokumenty:

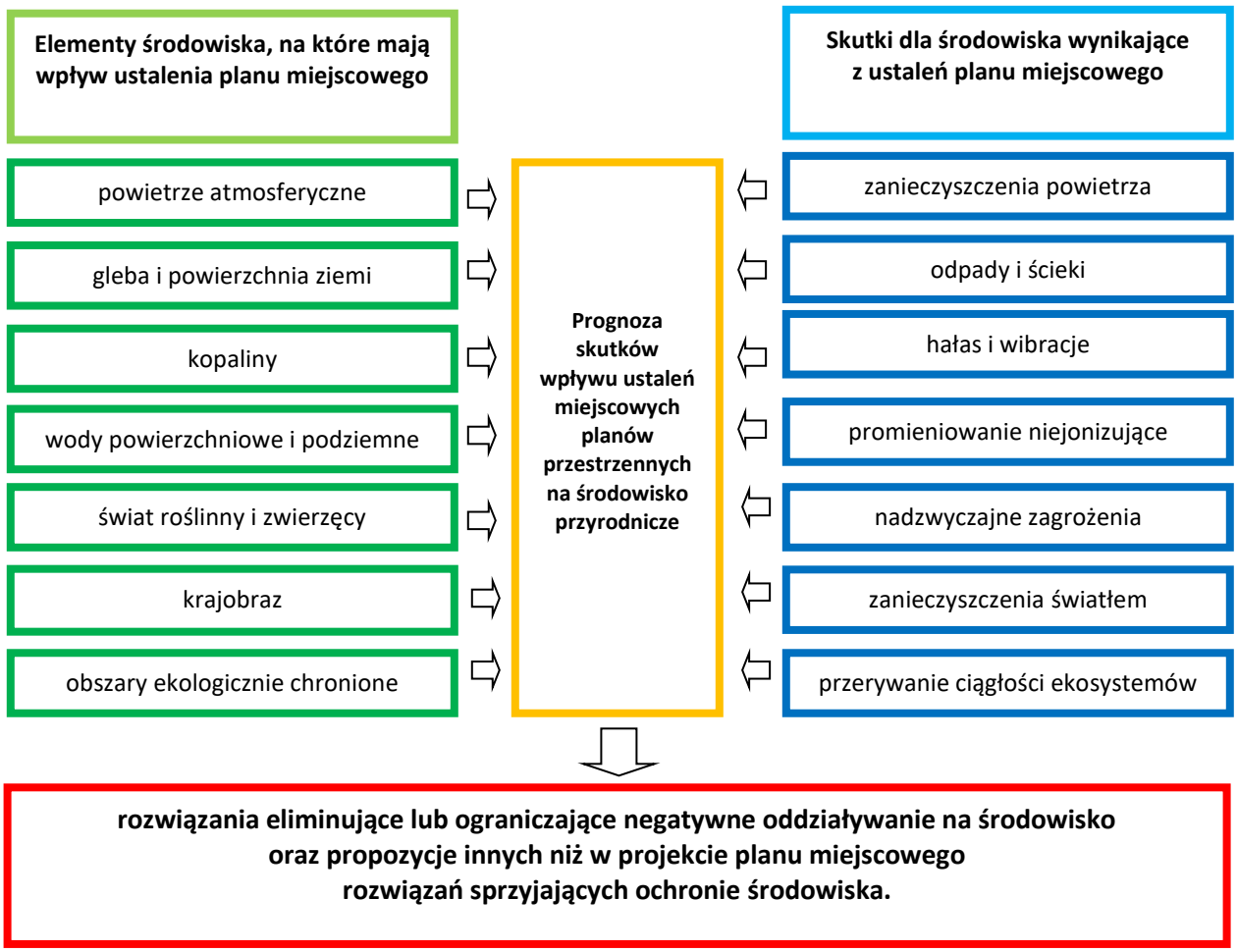
[18] Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220).

[19] art. 21 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **prognoza oddziaływania na środowisko** tj. prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze,
- **prognoza skutków finansowych** uchwalenia planu miejscowego,

w których analizuje się aspekty środowiskowo – przyrodnicze oraz finansowe skutki wdrożenia planu miejscowego. **Oba dokumenty mają wyłącznie charakter informacyjny i nie są aktami prawa**.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest oceną oddziaływania na środowisko przyrodnicze rozwiązań przyjętych w planie miejscowym. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie określony jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko[20] (rys.2).



Rysunek 2 Problematyka prognozy oddziaływania na środowisko planu miejscowego[21].

[20] art. 51 ust. 2 oraz art. 51 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

[21] Na podstawie Gawroński K.: Miejscowe planowanie przestrzenne jako narzędzie ochrony i kształtowania środowiska. Rocz. Ochr. Środ. 4, str. 479-495, 2002.

Dokument zawiera informacje na temat obszaru objętego projektem planu miejscowego, wpływ ustaleń planu na szeroko pojęte środowisko przyrodnicze oraz propozycje rozwiązań innych niż przyjęte w projekcie planu miejscowego, które mają na celu eliminacje lub ograniczenie negatywnego wpływu planowanych zmian na środowisko. W szczególności propozycje rozwiązań dotyczą zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania ścieków i odpadów, emisji hałasu, wibracji i elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego oraz ryzyka występowania nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, a także skutków negatywnego oddziaływania na terenach ekologicznie chronionych. Ocena relacji pomiędzy zagospodarowaniem terenu a środowiskiem przyrodniczym uwzględnia założenia zrównoważonego rozwoju. Materiałem wyjściowym jest część tekstowa projektu uchwały wraz z załącznikiem w formie rysunkowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stawia wymóg opracowania **prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,** a sposób sporządzenia prognozy reguluje rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na uwzględnia:

- na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, opłaty adiacenckiej i planistycznej, sprzedaży gruntów miejskich i opłaty od czynności cywilnoprawnych,
- wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (potencjalne koszty wykupów gruntów lub zmniejszenia się wartości nieruchomości).

Dokument ten w przeciwieństwie do prognozy oddziaływania na środowisko, często nie jest publikowany, a jego zapisy nie wymagają publicznej dyskusji. Jak pisze Stanek Leszek: *Praktyka realizacyjna wskazuje jednak na niewystarczający sposób uwzględnienia skutków finansowych sporządzanych przez jednostki samorządu terytorialnego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W efekcie akty prawa miejscowego wprowadzają w życie i utrwalają administracyjnie często niewłaściwe rozwiązania przestrzenne, potęgując między innymi postępujące procesy dezurbanizacji* ...[22].

[22] Stanek L.: Ekonomiczno-społeczne znaczenie prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Inżynieria Ekologiczna, nr 27, 2011.

Funkcja planu miejscowego

Plan miejscowy jest **aktem prawa miejscowego**. Wprowadzenie go w życie skutkuje licznymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzeni, jej użytkowaniu, zmianą procedur uzyskania pozwolenia na budowę itd. Jest to przede wszystkim narzędzie polityki zagospodarowania przestrzennego, ale pełni również następujące funkcje:

- **regulacyjną** - zapisy planu miejscowego są zapisami **prawa miejscowego**, które regulują zagospodarowanie i użytkowanie terenów gminy;
- **ochronną** - związana z prawem ochrony interesów prywatnych i prawa własności;
- **informacyjną** - plan miejscowy przedstawia docelowe (przyszłościowe) zagospodarowanie terenu a informacja ta jest ogólnodostępna i wolna od opłat;
- **inspiracyjną** - celem opracowania miejscowego planu jest wydobycie walorów przestrzeni i podnoszenie jej atrakcyjność;
- **promocyjną** - gmina może wykorzystać procedury opracowania planu miejscowego, jak i sam plan do promocji gminy, przedsięwzięć lub terenów i ich zagospodarowania;
- **koordynującą** - plan miejscowy jest narzędziem polityki gminy a jednocześnie poprzez zapisy pozwala na koordynację dalszych działań i polityki przestrzennej gminy.

Funkcja regulacyjna

Zapisy planu miejscowego określają zasady prowadzenia działalności zagospodarowania przestrzeni. Regulacje te dotyczą wszystkich podmiotów i mają na celu zapobieganie lub minimalizowanie potencjalnych konfliktów np. pomiędzy interesem prywatnym a interesem publicznym, czy planowanym rozwojem a ochroną środowiska.

Ustalenia zapisane w planie miejscowym regulują status nieruchomości gruntowej, co pozwala skutecznie przeprowadzać podziały i scalenia, zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne, rozmieszczać inwestycje celu publicznego z możliwością ewentualnego wywłaszczenia lub ograniczenia praw własności. Jednocześnie w zależności od rodzaju inwestycji celu publicznego (wojewódzkiego lub krajowego) plan miejscowy umożliwia finansowanie skutków prawnych z budżetu miasta lub państwa.

W ramach zapisów miejscowego planu możliwe jest ograniczenie sposobu zagospodarowania danej nieruchomości gruntowej aż do całkowitego zakazu zabudowy. W praktyce skutkuje to prawnym ograniczeniem lub wyłączeniem określonych sposobów wykonywania prawa własności. Zatem plan miejscowy:

- określa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości[23],
- ustala sposoby tymczasowego zagospodarowania jeśli zmienione zostało przeznaczenie terenu[24].

[23] Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uchwalenie planu skutkuje **utratą mocy całych lub części poprzednio obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego**, które odnoszą się do terenu objętego nowym planem. **Decyzje administracyjne**, które zostały wydane przed uchwaleniem planu pozostają w mocy pod warunkiem, że ich ustalenia są takie same jak w uchwalonym planie[25].

Funkcja ochronna

Im większe pokrycie planami terenów gminy, tym bardziej kompleksowa ochrona ładu przestrzennego i szansa na zrównoważony rozwój. Gmina opracowując plany miejscowe zabezpiecza interesy zarówno mieszkańców jak i inwestorów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości poprzez prawo do zagospodarowania terenu, do którego posiada się tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich[26]. Ustawa zabezpiecza również interesy prywatne poprzez prawo do:

- **ochrony własnego interesu przy zagospodarowywaniu** terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych[26]**,**
- **odszkodowania lub wykupienia nieruchomości** lub jej części, przyjęcia nieruchomości zamiennej jeśli niemożliwe jest dotychczasowe korzystanie z nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany[27].

W przypadku podwyższenia wartości nieruchomości po uchwaleniu planu wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, ale dopiero przy sprzedaży nieruchomości.

Funkcja informacyjna

Poprzez uchwalanie miejscowych planów gmina buduje dla podmiotów uczestniczących w zagospodarowaniu przestrzeni strategię informacyjną na temat docelowego rozwoju gminy. Pozwala to na wskazanie możliwości rozwoju oraz występowania potencjalnych zagrożeń. Jak

[24] Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[25] 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 (art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[26] art. 6 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[27] 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

pisze Andrzej Sztando[28] *plan miejscowy zawsze jest... wyznacznikiem takiego czy innego gospodarczego jutra gminy.* ***Plan jest zatem źródłem różnorodnych, istotnych, dla lokalnych i zewnętrznych podmiotów gospodarczych, informacji. Jest źródłem wiedzy o przyszłości****. Dla pragnących inwestować na terenie gminy, plan jest źródłem informacji o jej zasobach przestrzennych i kierunkach zagospodarowania, czyli kierunkach rozwoju tych zasobów. Interesującymi mogą być dla nich nie tylko dane dotyczące terenów, na których maja zamiar inwestować, ale również informacje na temat planowanych form użytkowania innych obszarów. Ma to szczególne znaczenie na przykład dla podmiotów świadczących usługi o charakterze turystyczno-wypoczynkowym. Podmioty zajmujące się wykonawstwem inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych znajdują w ustaleniach planu orientacyjne dane na temat przyszłego popytu zgłaszanego zarówno przez podmioty komunalne (budowa sieci infrastrukturalnych), prywatne (inwestycje produkcyjne, handlowe, usługowe, wielorodzinne mieszkaniowe), jak i przez osoby fizyczne (budownictwo jednorodzinne). Informacyjna funkcja planu może posiadać podobne znaczenie również dla lokalnych podmiotów produkujących materiały budowlane, a nawet dla firm świadczących usługi transportowe. Plan miejscowy stanowić może również zapowiedź nadchodzącego zagrożenia polegającego na możliwości pojawienia sie nowego konkurenta. Jako przykład takiej sytuacji może posłużyć wyznaczenie w planie terenu dla masowego handlu detalicznego (supermarket), co oznacza zwykle dla małych i średnich zlokalizowanych w sąsiedztwie podmiotów handlowych konieczność zakończenia lub zmiany profilu działalności.*

Funkcja koordynacyjna

Funkcja koordynacyjna jest realizowana na kilku poziomach opracowania planu miejscowego. Z punktu widzenia systemu planowania, plany miejscowe muszą wdrażać zapisy zawarte w studium. Jednocześnie procedura opracowania planu miejscowego wymaga wskazania wzajemnych relacji przestrzennych i rzeczowych pomiędzy podmiotami, wyznaczenie zasięgu terytorialnego i zakresu merytorycznego podejmowanych wspólnie działań. Ustalenia te wymagają uzgodnień lub opinii z jednostkami administracji działającymi na danym terenie oraz odpowiedzialnymi za opracowanie innych dokumentów planistycznych.

Funkcja promocyjna

W przypadku gdy gmina nie posiada rozbudowanego systemu promocji, plany miejscowe mogą stać się elementem wykorzystanym w promocji rozwoju gminy i zachęty dla potencjalnego inwestora. Z jednej strony jako źródło informacji o docelowym sposobie zagospodarowania terenów gminy, lub jako element promujący tereny nie posiadające planu miejscowego. Jako przykład może posłużyć promocja Wyspy Spichrzów w Gdańsku. W celu zainteresowania potencjalnych inwestorów rozpisano konkurs na zagospodarowanie terenu wyspy i na podstawie zwycięskiego konkursu zapisano docelowe zagospodarowanie i sposoby użytkowania tego terenu w planie miejscowym. W ten sposób został osiągnięty kompromis pomiędzy interesem publicznym (gminy), a prywatnym (inwestora).

[28] Sztando A.: Progospodarcza polityka przestrzenna gmin. Gospodarka lokalna w teorii i w praktyce. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 979, Wrocław 2005, s. 193-202.

Funkcja aktywizująca

Prace nad planami miejscowymi niejednokrotnie aktywizują środowiska lokalne, które w ramach partycypacji społecznej mają możliwość uczestniczenia w pracach nad projektami planu miejscowego. Pozwala to na łagodzenie konfliktów społecznych i przestrzennych.

Tryb sporządzania i uchwalania planu miejscowego

Procedura sporządzenia planu miejscowego została określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a jej obowiązek jest traktowany rygorystycznie. **Naruszenie zasad lub istotne naruszenie trybu** sporządzania planu miejscowego, a także właściwości organów w tym zakresie **powoduje nieważność** uchwały rady gminy w całości lub w części. **Koszty** opracowania planu miejscowego ponosi gmina.

W procedurze opracowania i uchwalania planu miejscowego można wyodrębnić trzy podstawowe etapy:

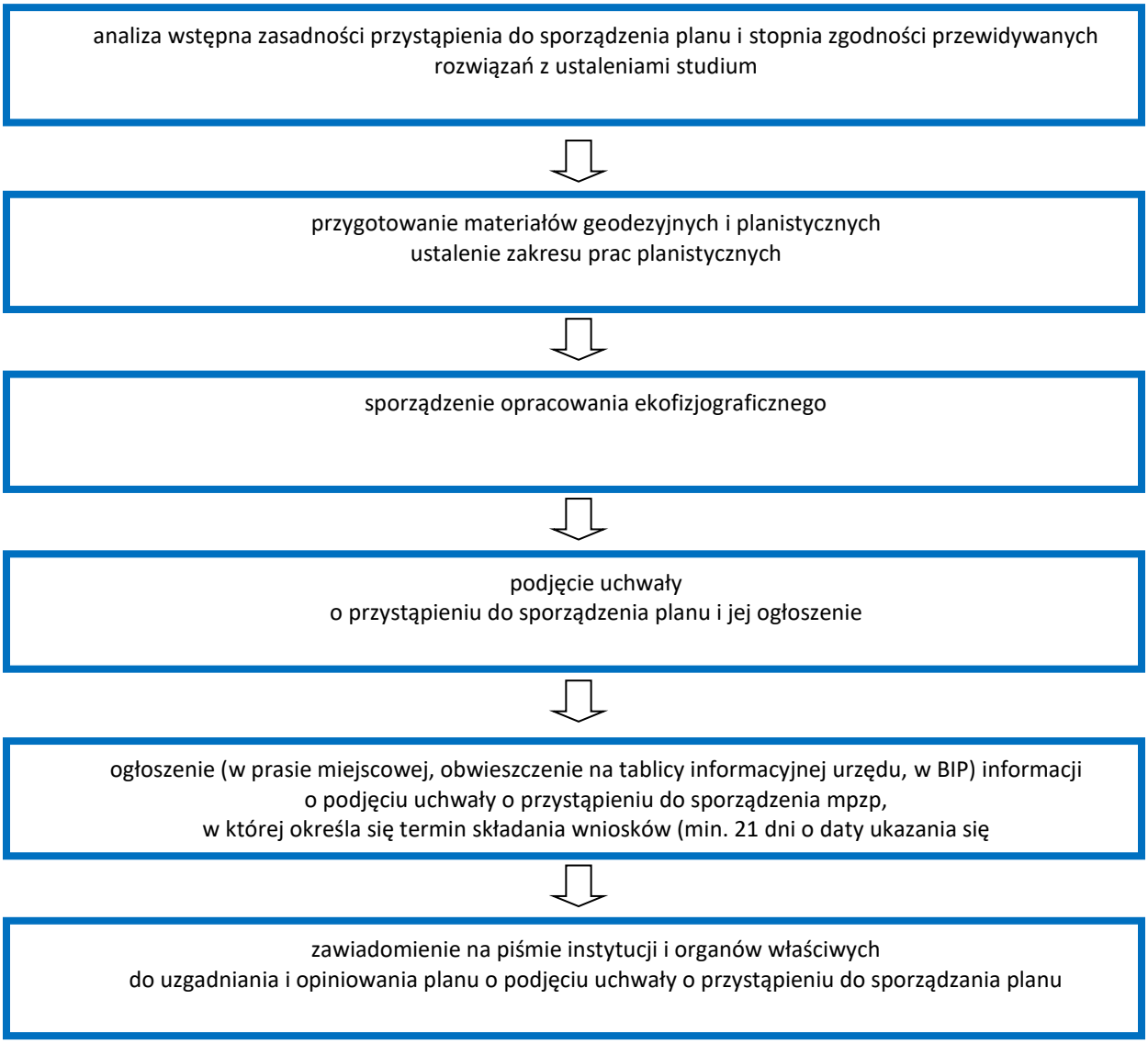
- przygotowawczy,
- projektowy,
- końcowy.

Plan miejscowy przygotowuje zespół specjalistów składający się z architektów, urbanistów inżynierów transportu i środowiska, branż sanitarnych energetycznych, mediatorów, socjologów i innych.

Etap I Przygotowawczy

W ramach tego etapu wykonuje się wstępną analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Następnie przygotowuje i opracowuje się wstępne materiały planistyczne: min. inwentaryzacja urbanistyczna[29], opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem planu miejscowego, sporządzone na podstawie przepisów odrębnych. Jednocześnie przygotowuje się założenia do planu (zakres terytorialny, złożoność itd.). Dla danego terenu zostaje również opracowana dokładna analiza stanu istniejącego w formie opracowania ekofizjograficznego podstawowego bądź problemowego (rys. 3). Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ogłoszenie wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o przystąpieniu do planu i możliwości składania wniosków do planu zostaje opublikowane w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (plakat, Internet). W ogłoszeniu wymagane jest podanie formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu (nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia). Wójt, burmistrz lub prezydent miasta zwraca się pisemnie do organów i instytucji zewnętrznych, które będą opiniować lub uzgadniać projekt planu miejscowego z prośbą o przesyłanie wniosków do projektu planu (rys.3).

[29] Zakres inwentaryzacji urbanistycznej obejmuje stan użytkowania terenu, identyfikację konfliktów przestrzennych występujących w analizowanym terenie, analiza ilościowa terenów, których wartość ulegnie zmianie na skutek rozwiązań przyjętych w projekcie oraz stopień zainwestowania terenu. Dane te pozwalają na zdefiniowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.



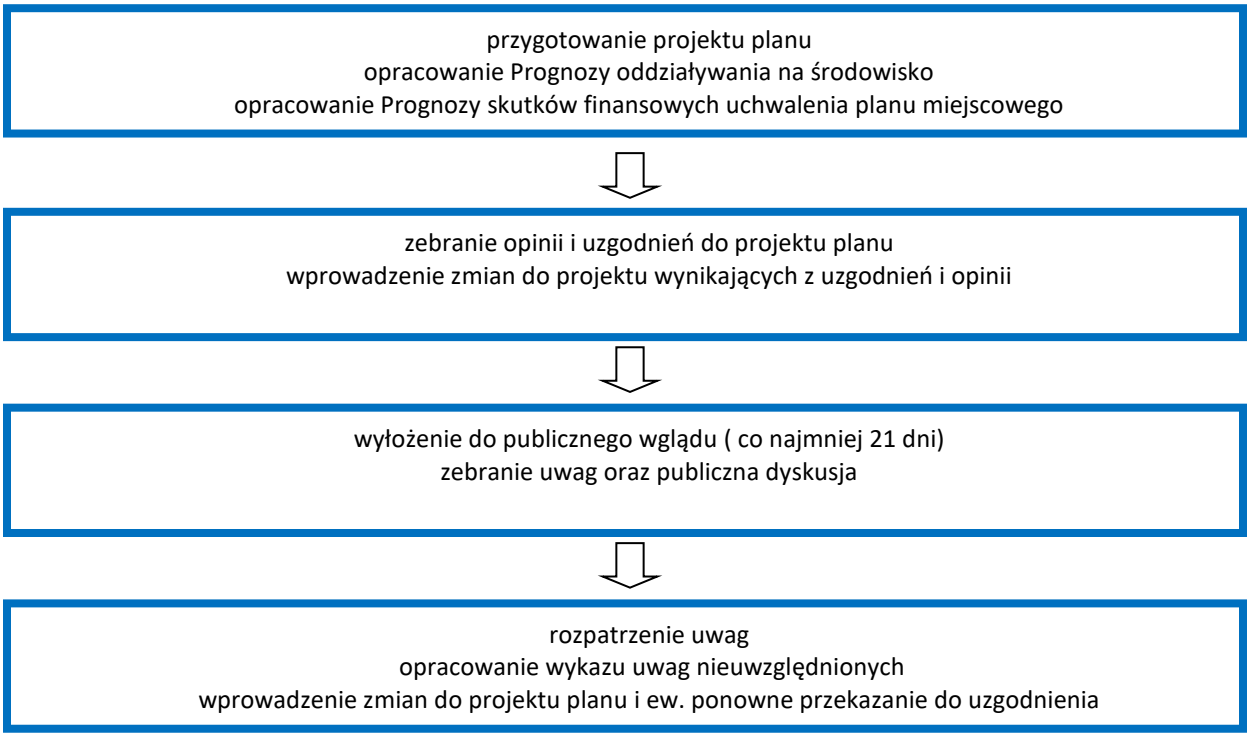
Rysunek 3 Kolejność działań w etapie przygotowawczym opracowania projektu planu miejscowego.

Etap II Projektowy

Na podstawie zebranych danych oraz po rozpatrzeniu złożonych do planu wniosków zostaje przygotowany projektu planu miejscowego. Jednocześnie opracowuje się dwa dokumenty. Pierwszym jest dokument, w którym ocenia się możliwy wpływ zapisów planu miejscowego na środowisko przyrodnicze (Prognoza oddziaływania na środowisko tj. wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze). Dokument nie jest ani aktem prawnym ani załącznikiem do planu. Dokument ma charakter informacyjny i towarzyszy planowi w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w trakcie zbierania uzgodnień i opinii. Jego opracowanie pozwala planistom na wybór najkorzystniejszego dla środowiska przyrodniczego wariantu zapisów w planie miejscowym. Kolejnym dokumentem towarzyszącym projektowi jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ten dokument zawiera analizę ekonomiczną

dochodów własnych i wydatków gminy i zostaje przedłożony radzie gminy wraz z projektem planu miejscowego do uchwalenia.
Po akceptacji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta projekt planu zostaje skierowany do opiniowania i uzgodnień. Wykaz jednostek obligatoryjnie uzgadniających lub opiniujących projekt zawiera ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie projekt wymaga pozyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii (nieobligatoryjnie) i dokonanych uzgodnień (obligatoryjnie) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostaje wyłożony do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. Zainteresowani zawiadamiani są poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i krajowe co najmniej na 7 dni przed wyłożeniem projektu planu miejscowego. W czasie wyłożenia organizowana jest dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. W terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Uwagi te są następnie rozpatrywane a zapisy w projekcie ewentualnie korygowane. Planista nie ma obowiązku uzasadnienia swoich decyzji związanych z uwzględnieniem lub nieuwzględnieniem uwag. Opracowany zostaje wykaz uwag rozpatrzonych negatywnie. Jeżeli w wyniku uwzględnienia uwag, do projektu wprowadzono zmiany, ponawia się uzgodnienia w niezbędnym zakresie (rys. 4).



Rysunek 4 Kolejność działań na etapie projektowym.

Etap III Końcowy

Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przekazuje do rady gminy (miasta) projekt planu wraz z nieuwzględnionymi uwagami oraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Rada gminy po zapoznaniu się z dokumentacją przystępuje do uchwalenia planu i może stwierdzić, że projekt planu nie narusza ustaleń studium i uchwala plan miejscowy, lub konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu (może to dotyczyć tylko fragmentu projektu planu).

W przypadku uchwalenia planu miejscowego wójt, burmistrz lub prezydent przedstawia wojewodzie plan wraz z dokumentacją w celu oceny ich zgodności z obowiązującym prawem. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Uchwała zostaje również opublikowana w Internecie.

Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany[30]. Uchwała może zostać unieważniona w całości lub części o ile nastąpiło naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Rozstrzygnięcie o nieważności uchwały należy do wojewody. Gmina ma prawo odwołać się od tej decyzji poprzez złożenie w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego. Jeżeli skarga zostanie oddalona lub odrzucona nieważność uchwały stanie się prawomocna a jednostka zobowiązana do opracowania planów miejscowych ma obowiązek doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi lub ze studium[31]. Społeczeństwu przysługuje prawo do złożenia skargi na całą uchwałę rady gminy w sprawie planu miejscowego lub jej fragment[32] (rys. 5). Zaskarżenia mogą dotyczyć ustaleń miejscowego planu zagospodarowania lub sposobu jego sporządzania.

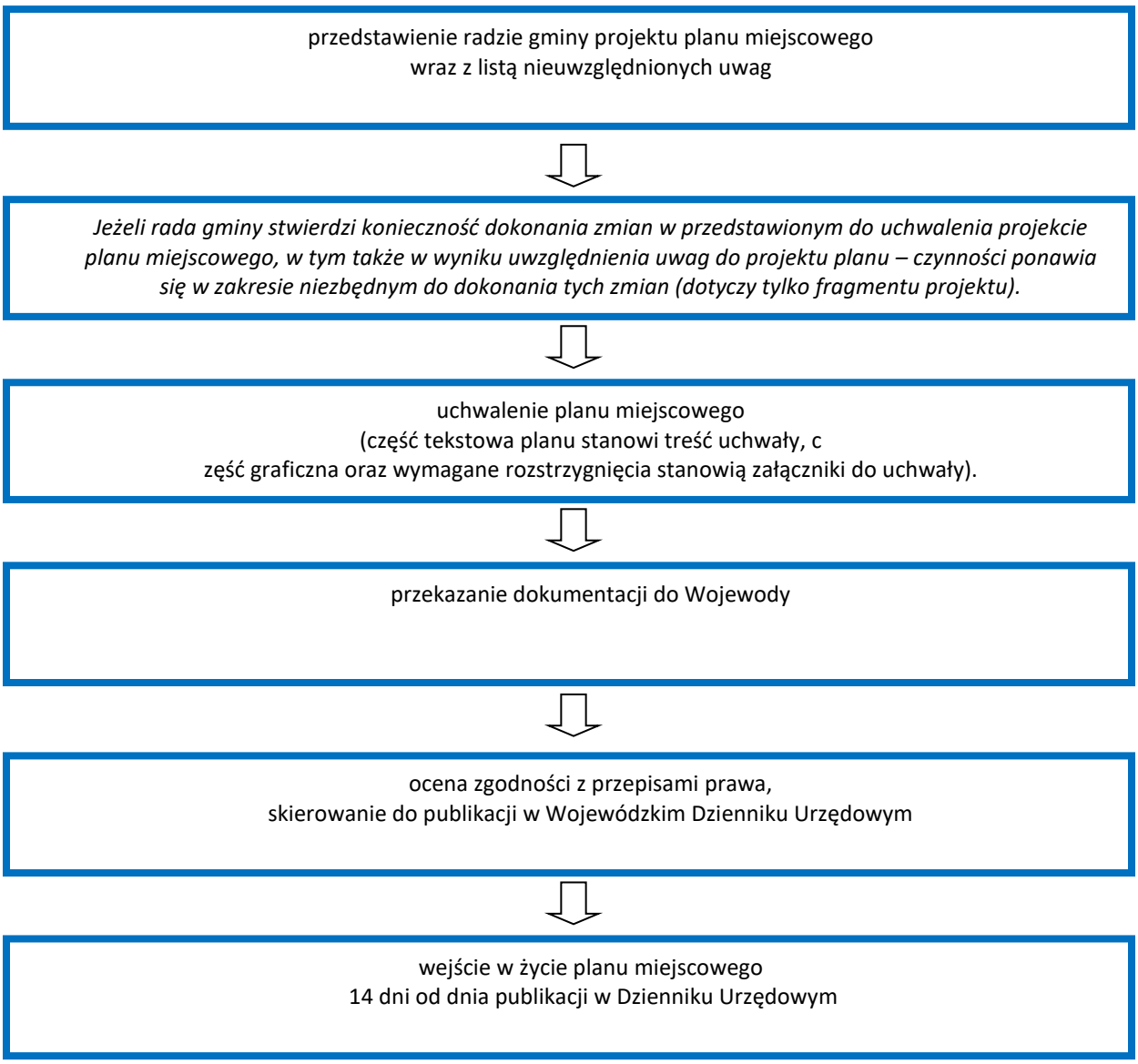
Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości[33].

[30] art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[31] art. 28. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

[32] art. 101 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym. Dz. U. 01.142 poz. 1591.

[33] art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Rysunek 5 Kolejność działań na etapie III końcowym procedury uchwalania planu miejscowego.

Zakres merytoryczny planu miejscowego

Studium jest dokumentem ilustrującym politykę przestrzenną gminy, określającym kierunki rozwoju przestrzennego jej poszczególnych obszarów. Ma on charakter strategiczny a jego zapisy należy obligatoryjnie uwzględniać w planach miejscowych. Zgodność uchwalanych planów z zapisami studium jest wymogiem ustawowym – organ sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnym. **Rada gminy uchwala plan, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium**[34].

Szeroki zakres merytoryczny opracowywanego planu miejscowego wymaga **interdyscyplinarnej wiedzy** i zespołu specjalistów w zakresie urbanistyki, architektury, środowiska, kultury, infrastruktury technicznej, socjologii, ekonomii itd.

W planie miejscowym zapisy dotyczące zasad formułowane są poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Jako **teren** rozumiemy nieruchomość, zespół lub część nieruchomości, na którą składają się powierzchnia ziemi oraz naturalne i sztuczne pokrycie powierzchni ziemi, w tym roślinność, przyroda nieożywiona, obiekty budowlane, infrastruktura techniczna.

Zakres obligatoryjny

W planie miejscowym określa się obowiązkowo[35]:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

[34] art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[35] art. 15. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe.

Ustalenia dotyczące ładu przestrzennego określają cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych, lub wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji zagospodarowania w nawiązaniu do istniejącej struktury, zabudowy i warunków przyrodniczych. W praktyce zapisy dotyczące ładu przestrzennego określają głównie parametry zabudowy (np. intensywność) oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy istniejącej lub historycznej. Ponadto wskazują na konieczność zachowania ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych (struktura terenów zielonych, rolniczych itd.).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu uwzględniają potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 w prawie ochrony środowiska oraz uwzględniają obowiązujące ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody wstępujących na terenach objętych projektem planu miejscowego. W zakresie ochrony krajobrazu w 2015 roku uchwalono ustawę wzmacniającą jego ochronę poprzez zapisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu[36], tj., poprzez zdefiniowanie pojęcia krajobrazu, krajobrazu priorytetowego oraz wprowadzenie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni możliwości zarządzania reklamą w przestrzeni. Jako podstawę do opracowania planów miejscowych przyjęto audyt krajobrazowy. Podniesiono również rangę krajobrazu kulturowego w planowaniu przestrzennym. Zarządzanie nośnikami reklamowymi realizowane jest poprzez określenie zasad i warunków lokalizacji oprócz obiektów małej architektury, ogrodzeń także tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dotyczą obiektów zabytkowych zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiektów, które na mocy uchwały rady gminy uzyskały status dobra kultury współczesnej.

[36] Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Dz. U. 2015 poz. 774.

Zapisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierają przede wszystkim zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni oraz zasad kształtowania kompozycji przestrzennej.

Do terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, zaliczamy min. tereny położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako np. historyczny układ urbanistyczny, obszar uznany za pomnik historii.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawierają parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz rzadziej określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

W przypadku zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w planie miejscowym określa się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, dowiązaniem do układu zewnętrznego, wskaźniki parkingowe w zależności od liczby lub powierzchni obiektów lub ilości osób korzystających z terenu/obiektu.

Ustalenia dotyczące terenów **rekreacyjno-wypoczynkowych** oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów.

Stawki procentowe określa się w przedziale od 0% do 30% w zależności od funkcji i wielkości terenu lub grup terenów. Jest to stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Zakres dodatkowy/uzupełniający

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- granice terenów pod budowę urządzeń[37], oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych[38], granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

[37] o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

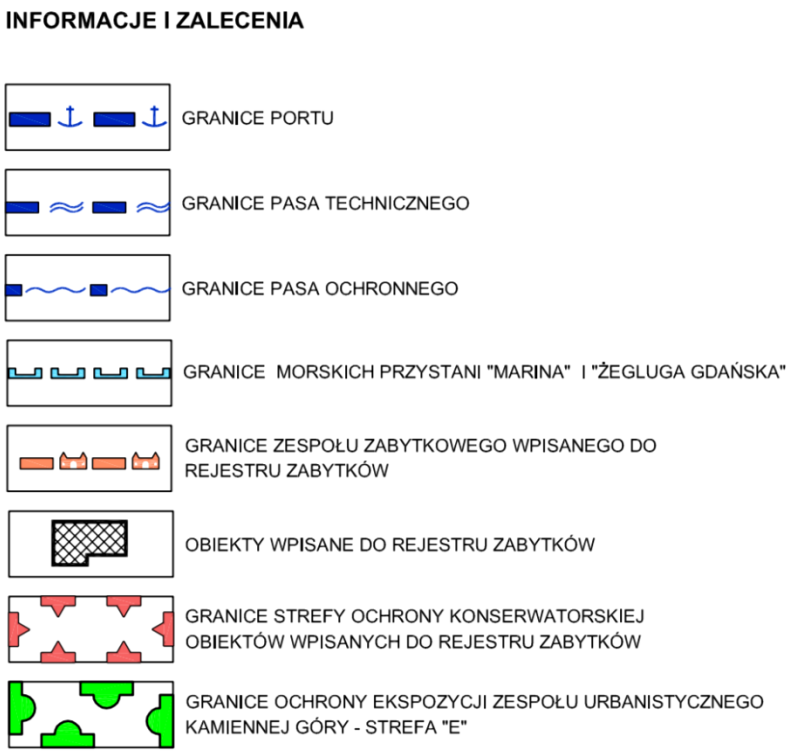
[38] art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych**.**

W zależności od potrzeb zapisy planu miejscowego mogą definiować granice obszarów wymagających dodatkowych działań naprawczych w zakresie **rehabilitacji**[39] czy **rekultywacji**[40]. Zapisy te nie ograniczają się tylko do wskazania terenu, ale zawierają opisy planowanych działań i oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów (rys. 6).

[39] Rehabilitacja to działania inwestycyjne podejmowane na zdegradowanych obszarach miejskich, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców przez przywrócenie struktury architektonicznej i urbanistycznej przez rekompozycję, sanację (wyburzenie budynków ziszczonych) czy rekonstrukcję.

[40] Rekultywacja polega na przywracaniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom np. leśnym, pogórniczym, powykopaliskowym) oraz wodom (rekultywacja ekosystemów wodnych) zdewastowanym i zdegradowanym przez działalność człowieka.



Rysunek 6 Przykładowe granice obszarów, które w zależności od potrzeb mogą być wskazane w planie miejscowym[41]

[41] Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220).

Plany miejscowe terenów rewitalizowanych

Rewitalizacja jest zintegrowanym programem naprawczym dla danego obszaru o charakterze lokalnym (dzielnica miasta, ulica, zespół budynków) a jej celem jest wyeliminowanie procesów destrukcyjnych dotykających mieszkańców, użytkowników jak i samego obszaru. **Rewitalizacja jest procesem projektowania i wdrażania zmian przestrzennych z uwzględnieniem wielu aspektów, takich jak:**

- **techniczne:** remonty pierzei, ulic, instalacji technicznych itd.,
- **społeczne:** tworzenie miejsc spotkań integrujących, wdrożenie partycypacji społecznej, integracja niepełnosprawnych, grup etnicznych, poprawa warunków mieszkaniowych, budowa infrastruktury socjalnej, promowanie zdrowia, edukacji i sportu itd.,
- **środowiskowe:** ochrona wód, gleb, inwestycje w zieleń miejską, obniżenie poziomu hałasu, rewaloryzacja naturalnych przestrzeni, ochrona i utrzymanie zasobów naturalnych itd.,
- **gospodarcze:** promowanie rewitalizowanych terenów, tworzenie miejsc pracy, zachęty ekonomiczne dla inwestorów, eliminacja przestępczości itp.

Proces rewitalizacji reguluje ustawa o rewitalizacji[42], która wprowadza nowe rozwiązania, porządkuje proces rewitalizacji, definiuje najważniejsze pojęcia i zagadnienia, a także wprowadza jednolitą ścieżkę proceduralną dla tworzenia gminnych programów rewitalizacji. Dla obszarów zdegradowanych opracowuje się gminny program naprawczy i jeśli wymagane, miejscowy plan rewitalizacji, który jest szczególną **formą planu miejscowego**[43]. Plan rewitalizacji może zostać opracowany dla całość lub części obszaru objętego rewitalizacją.

Jeżeli na całości albo części obszaru, dla którego został uchwalony gminny program rewitalizacji oraz obowiązuje plan miejscowy, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany obowiązującego planu miejscowego. Miejscowy plan rewitalizacji określa dodatkowo, oprócz standardowego zakresu planu miejscowego, między innymi :

- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub komunalnej.

[42] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Dz. U. 2015 poz. 1777.

[43] art. 37 pkt f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji. Szczegółowy zakres miejscowego planu rewitalizacji reguluje rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji [44].

[44] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji. Dz. U. 2016 poz. 1032.

Zawartość planu miejscowego

Wytyczne oraz zakres projektu planu miejscowego określa rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest publikowany jako uchwała. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały oraz uzasadnienie do uchwały. Rysunek planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Skala opracowania, nazewnictwo, kolorystyka i standardy opracowania zostały określone w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Treść uchwały

Tekst uchwały dzieli się na dwie podstawowe części cześć oraz część przedstawiającą zasady zagospodarowania terenu dla konkretnych wydzielonych obszarów o określonej funkcji (tzw. karty terenu). W części ogólnej zapisana jest podstawa prawna, granice obszaru objętego planem miejscowym, uzasadnienie opracowania planu miejscowego. Ponadto w części ogólnej podane są definicje podstawowych pojęć i symboli stosowanych w zapisach planu miejscowego oraz spójne zasady zagospodarowania lub ochrony terenu i obiektów na nim występujących.

Druga część uchwały zawiera karty poszczególnych terenów, w których zapisane są szczegółowe zasady zagospodarowania terenów. Powiązanie karty terenu z rysunkiem planu następuje poprzez indywidualny numer jaki nadaje się danemu terenowi. W karcie terenu znajdziemy informacje na temat powierzchni terenu oraz szczegółowych wymagań dotyczących sposobu jego zagospodarowania i użytkowania.

W formie załączników do uchwały przedstawia się rysunek planu, rozstrzygnięcie uwag do projektu planu miejscowego i inne informacje np. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz uzasadnienia podjęcia uchwały.

Rysunek planu

Rysunek planu miejscowego zawiera informacje opisowe: tytuł, tabela, podziałka, skala, legenda oraz informacje rysunkowe: rysunek planu oraz wyrys ze studium. Standardy stosowane przy opracowaniu rysunków wynikają z rozporządzenia o zawartości planu miejscowego.

W zakresie oznaczeń nieobligatoryjnych, nie regulowanych rozporządzaniem, dla których istnieje dowolność stosowanych oznaczeń, gminy często tworzą standardy graficzne w celu ujednolicenia strony graficznej rysunków planów miejscowych oraz ich bezpośredniego

umieszczania w bazach danych, np. taki zestaw wytycznych graficznych opracował Związek Miast i Gmin Dorzecza Parsęty[45].

W planie miejscowym teren jest obszarem wydzielonym liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania. Każdemu wydzielonemu terenowi nadaje się **symbol literowy** odpowiadający funkcji terenu i **indywidualny numer** wyróżniający go spośród innych terenów np. U – teren zabudowy usługowej. Jeżeli jest to konieczne dodaje się również rozszerzenie uściślające funkcję: UO – teren zabudowy usług oświaty, MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego klasyfikuje siedem podstawowych grup terenów o określonym przeznaczeniu (rys.7):

- tereny **zabudowy mieszkaniowej**: jedno i wielorodzinnej,
- tereny **zabudowy usługowej**: usługi, sport i rekreacja, obiekty handlowe o powierzchni większej niż 2000 m^2,
- tereny **użytkowane rolniczo:** terenu rolnicze, produkcji rolnej i zagrodowe,
- tereny **zabudowy techniczno - produkcyjnej**: tereny obiektów produkcyjnych i magazynów, obszary i tereny górnicze,
- tereny **zieleni i wód**: tereny objęte ochroną przyrody, lasy, tereny zieleni urządzonej (parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym i zabytkom, ogródki działkowe, cmentarze, obszary zagrożone powodzią, tereny wód powierzchniowych morskich i tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, kanały, stawy),
- tereny **komunikacji**: tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, komunikacji wodnej (szlaki wodne),
- tereny **infrastruktury technicznej**: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

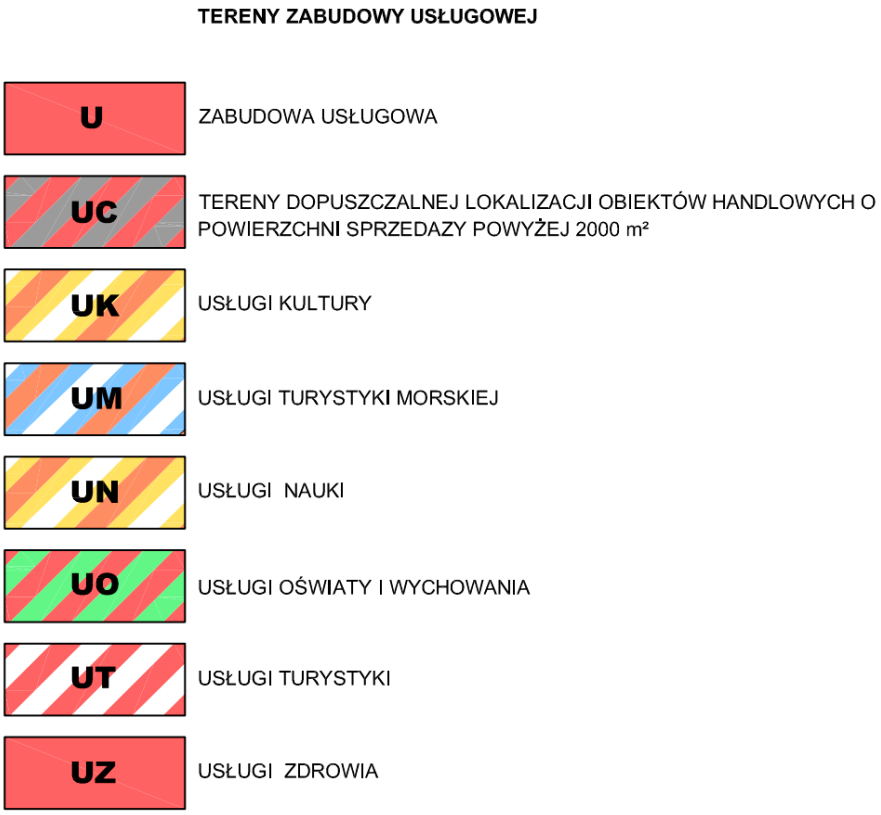
Oznaczenie literowe określa funkcję podstawową, często w planie miejscowym wskazuje się również:

- funkcje wyłączone – funkcje, które mieszczą się w zakresie funkcji podstawowej, ale z różnych przyczyn nie mogą funkcjonować na danym terenie np. funkcja - tereny usług sportu i rekreacji z wyłączeniem stadionów sportowych,
- funkcje adaptowane/dopuszczone - funkcje nie mieszczące się w zakresie planowanej funkcji terenu, ale istniejące na danym terenie i istotne dla dalszego funkcjonowania terenu.

Rysunki mogą być wykonane w technice biało- czarnej i w kolorze (rys. 8, 9).

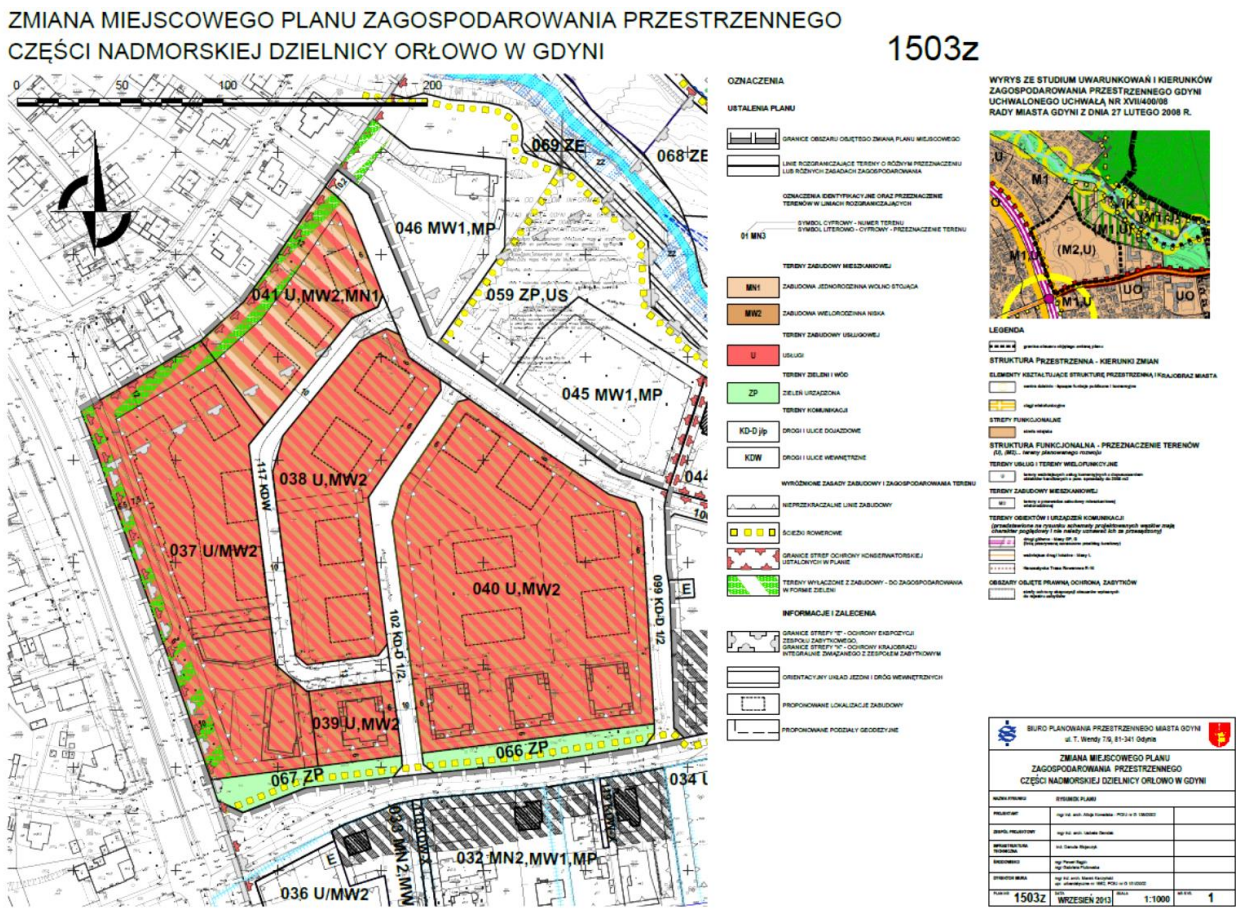
[45] Wytyczne w zakresie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących zbiór danych przestrzennych zasilających Systemu Informacji Przestrzennej Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty, Związek Miast i Gmin Dorzecza Parsęty, wersja dokumentu 2.0 luty 2014. [http://parseta.org.pl/uploads/media/Wytyczne_MPZP_SIP_ZMIGDP.pdf , dostęp 20.11.2016].

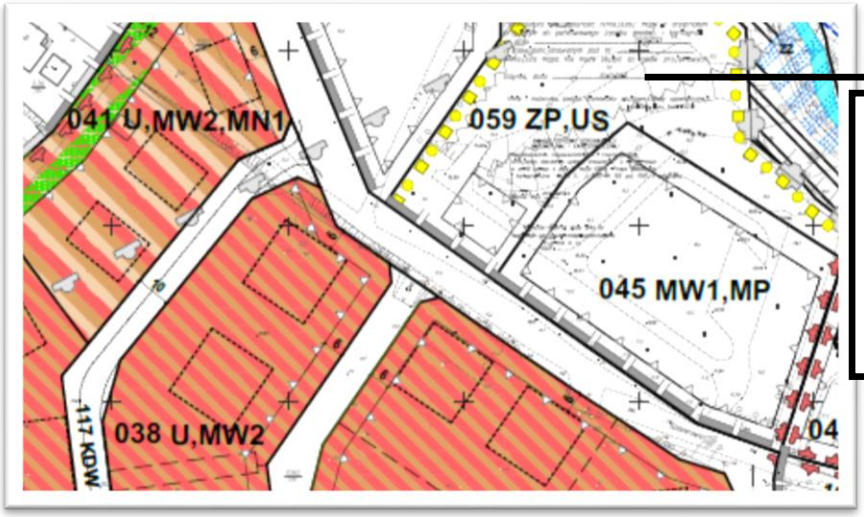
Linia rozgraniczająca rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania. Jej brak lub nieprawidłowe określenie linii rozgraniczających może prowadzić do stwierdzenia nieważności wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę. Niedopuszczalne jest określenie w uchwale rady gminy możliwości przesunięcia linii rozgraniczających lub objęcie liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie. Kompetencja do wyznaczenia linii rozgraniczających należy wyłącznie do rady gminy, a jej przebieg musi być jednoznaczny i nie budzący wątpliwości.



Rysunek 7 Przykładowe oznaczenia funkcji terenu zastosowane w planie miejscowym dla terenu śródmieścia Gdyni[46]

[46] Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego. [http://www.gdynia.pl/g2/2015_02/94225_fileot.pdf, dostęp 20.11.2016].

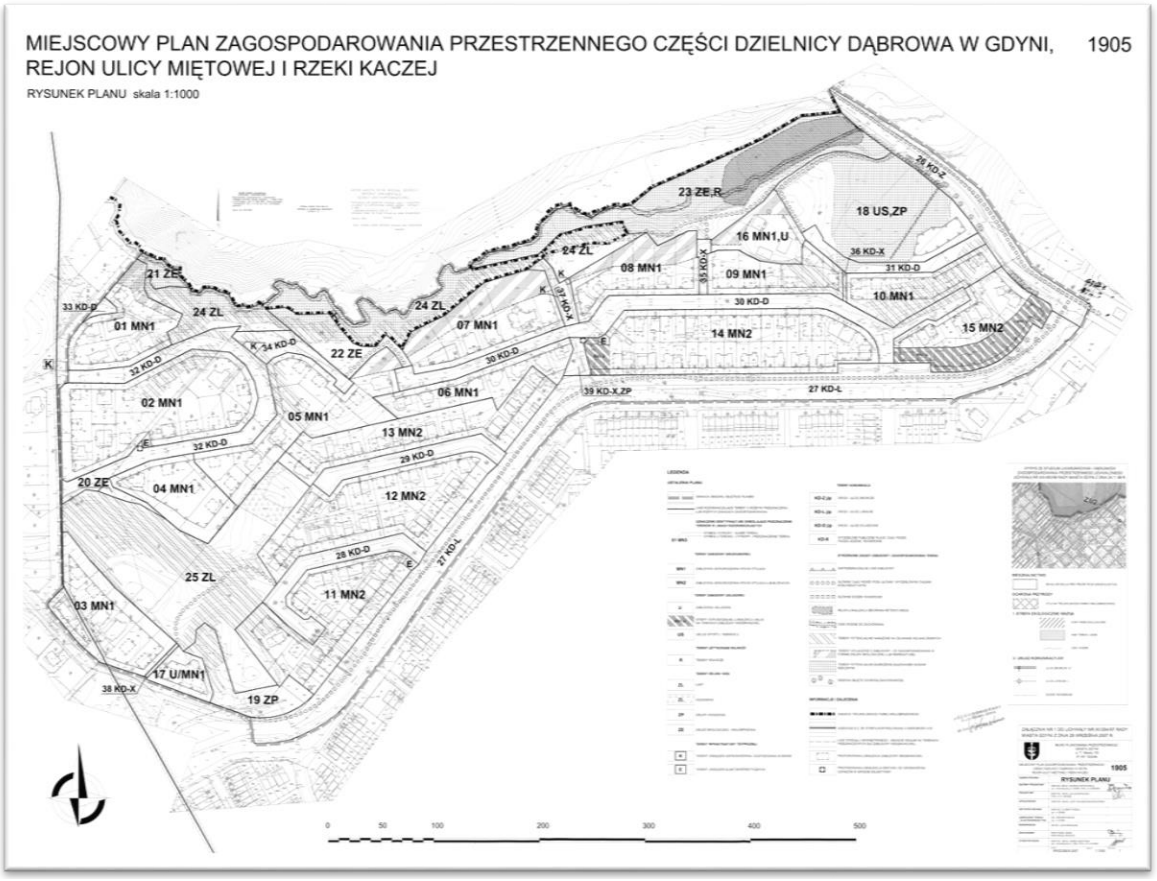


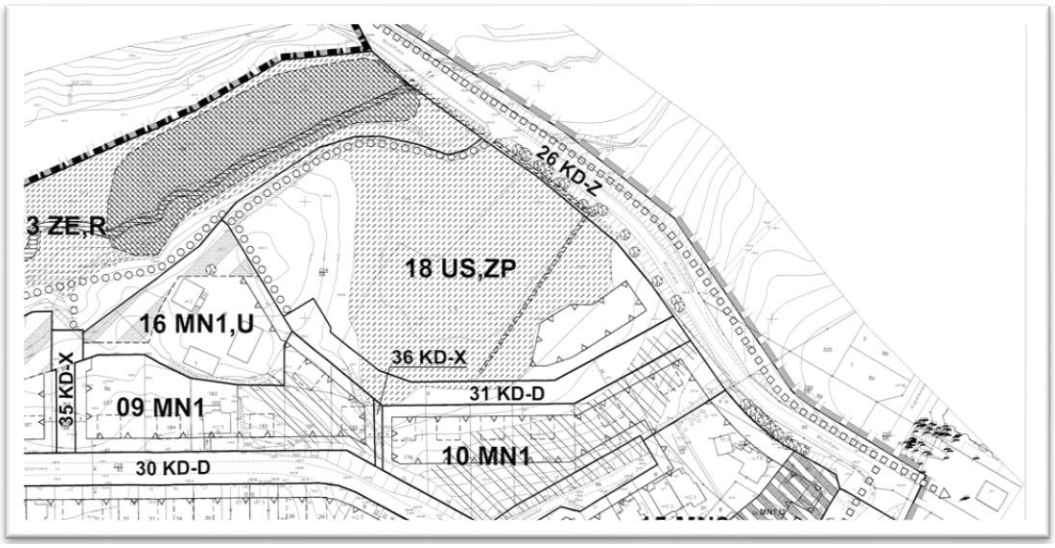


059 - numer terenu na rysunku planu powiązany z kartą terenu zawartą w tekście uchwały
ZP, US - oznaczenia funkcji podstawowej terenu

Rysunek 8 Przykładowy rysunek planu miejscowego i jego powiększony fragment, technika kolorowa[47].

[47] [http://www.gdynia.pl/bip/zagospodarowanie/info/439_67320.html, dostęp 20.11.2016].





Rysunek 9 Przykładowy rysunek planu miejscowego i jego powiększony fragment, technika biało-czarna[48].

[48]Uchwała nr XXXIV/723/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni. DZ. URZ. WOJ. 2013.3682

Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Kształtowanie ładu przestrzennego odbywa się poprzez utrzymanie ładu urbanistycznego i architektonicznego. W tym celu wykorzystuje się szereg parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz budowlanych. Parametry i wskaźniki budowlane odnoszą się przede wszystkim do odpowiedniego usytuowania budynku na działce budowlanej, wymagań dotyczących jego funkcji i geometrii: kubatury i powierzchni oraz wyglądu zewnętrznego np. wysokość budynku. Parametry i wskaźniki urbanistyczne opisują tereny i ich zagospodarowanie np. wysokość zabudowy, gęstość zabudowy.

Definicje parametrów i wskaźników znajdziemy przede wszystkim w rozporządzeniu **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**. Dotyczą one geometrii budynku i zabudowy poszczególnej działki. Część definicji jest bezpośrednio wykorzystywana w dokumentach planistycznych, jednak w planach miejscowych mamy do czynienia nie tylko z budynkiem, ale również z zabudową, nie tylko z działką budowlaną ale i z terenem. Dlatego definicje danego wskaźnika czy parametru są często modyfikowane przez planistów i mogą się różnić od tych zawartych w prawie budowlanym. Takie działanie jest dopuszczalne przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak stosowanie różnych wskaźników czy parametrów o tej samej nazwie utrudnia odczytywanie dokumentów, prowadzenia analiz porównawczych itd. Próby uporządkowania ww. sytuacji podjęto poprzez opracowanie **Krajowych przepisów urbanistycznych[49],** załącznika do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni. W dokumencie tym ustalono standardy urbanistyczne w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Obecnie przewiduje się je do nieobligatoryjnego zastosowania w przypadku opracowania planu miejscowego.

Tabela 2

Zestawienie definicji podstawowych pojęć: standard, wskaźnik, parametr, norma.

Pojęcie	Definicja związana z naukami technicznymi w tym z planowaniem przestrzennym
Standard	Ustalone kryterium, które określa powszechne, zwykle najbardziej pożądane cechy czegoś, np. w urbanistyce przyjmuje się standardy oznaczania projektowanych i istniejących funkcji w planach urbanistycznych, które powinny być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Wskaźnik	Liczbowa miara relacji pomiędzy parametrami. Wartość liczby podaje się procentowo lub bez miarowo. Wskaźnikiem jest np. intensywność zabudowy przedstawiający relację powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki.
Parametr	Zmienna, którą przyjmuje się za stałą w danym zagadnieniu, aby podkreślić jej odmienną rolę w porównaniu z innymi zmiennymi. Taką zmienną może być np. powierzchnia działki liczona w m^2.
Norma	Dokument będący wynikiem procesu normalizacji informujący o standardach obowiązujących w danej dziedzinie np. w normie PN-62B-01031 Plany Zagospodarowania Terenu określone zostały zasady graficznego przedstawienia projektowanego zagospodarowania terenu w zależności od skali rysunku.

[49] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejon ulicy Miętowej i rzeki Kaczej, uchwalony uchwałą nr XII/294/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2007 roku. Dz. Urz. Woj. Pom. 2008.353

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy obowiązkowo określić następujące **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,
- odległość linii zabudowy od granicy działki lub osi drogi,
- gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy i szerokość elewacji.

Pojęcie intensywności nie jest pojęciem jednolitym w odniesieniu do urbanistyki i architektury. Intensywność zabudowy w planowaniu przestrzennym wyraża stosunek powierzchni całkowitej budynku lub budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji **nadziemnych** znajdujących się na danej działce budowlanej do jej powierzchni. Przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu. Do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol[50]. Zgodnie z prawem budowlanym i normami obowiązującymi w architekturze i w projektach budowlanych do intensywności budynku przyjmuje się również powierzchnię całkowitą kondygnacji podziemnych.

Ponadto, w planie miejscowym mogą być definiowane dodatkowe ograniczenia np. do powierzchni całkowitej nie wlicza się tarasów i balkonów[51] lub do intensywności nie wlicza się przeznaczonej pod parkingi powierzchni najniższych kondygnacji nadziemnych, częściowo, zagłębionych w gruncie[52].

Należy również przyjrzeć się definicji **kondygnacji**. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest to pozioma, nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź

[50] Uchwała nr XXXIV/723/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2013 w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 marca 2007 r., Nr 63, poz. 910).

51 Uchwała nr VI/122/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 lutego 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu ulicy Słowackiego w Klukowie – Rębiechowie w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 75, poz. 1213 dn. 2003.06.06)

52 Uchwała nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 147, poz. 2841 dn. 2010.11.30).

warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. W zależności od położenia względem przylegającego do budynku terenu wyróżniamy:

- kondygnacje podziemne zagłębione ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację,
- kondygnacje nadziemne tj. kondygnacje niebędące kondygnacją podziemną.

Powierzchnia biologicznie czynna

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, powierzchnia biologicznie czynna jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2. W planie miejscowym zapisuje się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Wysokość zabudowy

Pojęcie wysokości odnosi się do budynku, zabudowy lub elewacji frontowej. W przypadku budynku, wysokość zdefiniowana jest w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W tym wypadku wysokość mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Jeżeli poddasze jest użytkowe – górnym punktem pomiaru będzie kalenica dachu lub jętki z warstwą izolacji. Ważna w przypadku wysokości budynku jest również definicja **poziomu terenu**, która zasadniczo jest pomijana w definicji wysokości zabudowy. Jako poziom terenu należy rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej przed wejściem głównym do budynku o ile nie jest to wejście do pomieszczeń technicznych lub pomocniczych.

W planie miejscowym wysokość zabudowy najczęściej definiowana jest jako wysokość budynku w metrach lub wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji nadziemnych budynku. Każdorazowo definicja zapisana jest w części ogólnej uchwały przez planistę.

Liczba miejsc parkingowych

Zapisy dotyczące ilości miejsc postojowych/parkingowych w planie miejscowym muszą być zgodne z wartościami podanymi w studium. Ilości miejsc parkingowych przyjmuje się w zależności od funkcji terenu/obiektu oraz parametrów urbanistycznych lub odpowiednio architektonicznych takich jak ilość użytkowników lub zatrudnionych czy powierzchni użytkowej.

Linia zabudowy

Linia zabudowy (rys.10) w projektowaniu urbanistycznym jest to linia określająca granicę planowanego zainwestowania, znajdującego się po przeciwnej stronie tej linii zabudowy niż pas drogowy. Mimo obowiązku stosowania linii zabudowy w planach miejscowych pojęcie nie zostało zdefiniowane w żadnym rozporządzeniu i dlatego jest ono każdorazowo definiowane w danym akcie prawnym. Np. w planie miejscowym dla terenów Gdańska[53] maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy została zdefiniowana jako *linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej*.

Jedynie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego[54] określa pojęcie obowiązującej linii **nowej zabudowy, która jest kontynuacją istniejącej linii zabudowy w analizowanym obszarze.** Wyróżniamy dwa podstawowe rodzaje linii zabudowy:

- **obowiązująca** - określa wymagane położenie inwestycji w terenie, np. elewacja frontowa budynku pokrywa się z linią zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku[55]. Obowiązująca linia zabudowy najczęściej nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
- **nieprzekraczalna** - określa dopuszczalne położenie budynku w terenie, elewacja frontowa może się pokrywać z linią budowy lub budynek może być cofnięty w głąb działki.

[53] Uchwała nr V/38/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 grudnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Izydy w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 51, poz. 753 dn. 2007.02.26

[54] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588)

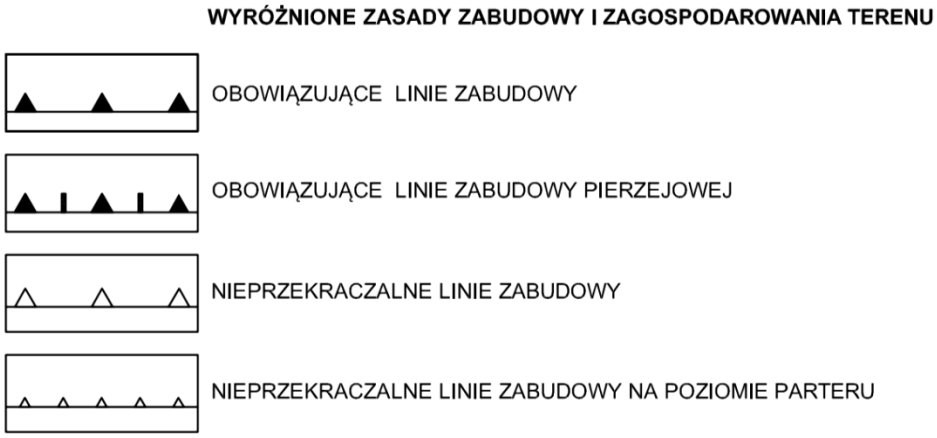
[55] Uchwała nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 147, poz. 2841 dn. 2010.11.30).

Pozostałe odległości inwestycji od granic działki zostały określone w rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[56].

W planach możemy spotkać uszczegółowienie zapisów ograniczających stosowalność linii zabudowy np.

- linie określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej[57].

W zapisach planu miejscowego możemy też spotkać się z liniami zabudowy dotyczącymi zabudowy o odmiennym charakterze np. plan miejscowy dla śródmieścia Gdyni[58] definiuje **obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy pierzejowej[59], nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru** (rys.10).



Rysunek 10 Przykładowe linie zabudowy zastosowane w rysunku planistycznym planu miejscowego śródmieścia Gdyni[60]

[56] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690

57 Uchwała nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 147, poz. 2841 dn. 2010.11.30.

[58] Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220)

[59] Pierzeja jest to ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna

[60] Uchwała nr XXVII/662/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego. Dz. U. Woj. Pom. 2016.270 dn. 2016.01.27

Gabaryty budynku

Gabaryty budynków czyli ich wymiary definiuje się poprzez powierzchnię zabudowy, szerokość elewacji oraz poprzez omówioną już intensywność zabudowy i wysokość zabudowy.

Powierzchnia zabudowy na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych. Wlicza się w nią powierzchnie rzutu budynku w stanie wykończonym. W planach miejscowych często powierzchnia zabudowy wyrażana jest jako wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki. (Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu).

Szerokość elewacji o ile nie jest doprecyzowana dotyczy szerokości elewacji[61] od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Oznacza to, że wejście /wjazd do budynku nie musi się odbywać od strony elewacji frontowej. Jedyny zapis dotyczący wyznaczania szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20% dotyczy kształtowania ładu przestrzennego w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Geometria budynku

Każdy budynek posiada swoją geometrię bryły określoną poprzez typ zabudowy, kształt dachu, stopień rozczłonkowania bryły.

Typ zabudowy określa usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy). Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy[62]. Rozróżnia się następujące typy zabudowy jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna. Natomiast w zabudowie wielorodzinnej wyróżniamy: punktowce, klatkowce, korytarzowce i galeriowce.

Kształt dachu jest określony poprzez rodzaj dachu, liczbę połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci i dodatkowo kolor i materiał pokrycia. Dodatkowo w planach miejscowych planiści uszczegółowiają definicje

61 art 6. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1588).

62 Uchwała Nr XXII/623/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu przystanku SKM Gdańsk - Politechnika w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 58, oz. 1117 dn. 2004.05.14.)

dachu np. w planie miejscowym Wyspy Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej[63], *dach stromy określono jako ten, co spełnia równocześnie następujące warunki: a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0, b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu*.

Sam budynek może mieć różne kształty rzutu, zróżnicowane wysokości poszczególnych części brył a jego elewacja może być rozrzeźbiona poprzez zastosowanie elementów takich jak: cokoły, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony. Poniżej przedstawiono wyjaśnienie podstawowych elementów architektonicznych:

- **gzyms** to poziomy element architektoniczny, w formie pasa wysuniętego przed lico muru, wykonywany z kamienia lub cegły, drewna, metalu, betonu. Chroni ściany przed ściekającą wodą opadową. Gzymsy zewnętrzne to np. gzymsy wieńczące, między piętrowe, nadokienne;
- **attyka** to pozioma ścianka wieńcząca elewację i pełniąca funkcje balustrady lub elementu zasłaniającego dach, usytuowana ponad gzymsem. Może być bogato zdobiona fryzami, płaskorzeźbami i zwieńczona ozdobnym blankowaniem, posągami itd.;
- **loggia** jest to półotwarta wnęka w płaszczyźnie budynku, otwarta na zewnątrz ze sklepieniem często opartym na kolumienkach;
- **wykusz** jest bezpośrednio związany z wnętrzem, nadwieszony na zewnętrznej ścianie budynku wieloboczny lub prostokątny występ o ściankach potraktowanych jak okna i balustrady (rys.11).

63 Uchwała Nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 147, poz. 2841 dn. 2010.11.30).

Rysunek 11 Bryła budynku z wykuszem i loggią.

Propozycja nowych wskaźników i parametrów

Zakłada się, że stosowanie tych wytycznych zapewnia zachowanie ładu przestrzennego. Jednak ustawodawca uznał, że dotychczasowe stosowane parametry/wskaźniki/zasady wymagają weryfikacji i zaproponował ich rozszerzenie w projekcie kodeksu. Wiąże się to min. z wdrażaniem procesów pozwalających na lepsze monitorowanie zmian zachodzących w przestrzeni jak i stopnia realizacji zapisów planów miejscowych. Proponowane parametry i wskaźniki mają również zapewnić podniesienie jakości ładu przestrzennego poprzez obligatoryjne podanie kolorystyki obiektów budowlanych oraz opcjonalnie charakterystycznych cech elewacji budynków, w tym materiałów budowlanych dla elewacji i dachów oraz stopnia przeszklenie oraz kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą. Dodatkowo wskazano jako obligatoryjne zapisy dotyczące usytuowania obiektów budowlanych na terenie inwestycji w następującym zakresie:

- sposób usytuowania budynków w stosunku do granic działek sąsiednich lub innych elementów zagospodarowania,
- sposób usytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, granic działek sąsiednich oraz innych elementów zagospodarowania,
- sposób usytuowania elewacji z otworami okiennymi i drzwiowymi lub bez nich;
- wskazanie nie tylko powierzchni działki ale i jej szerokości oraz wprowadzenie oprócz wskaźnika zabudowy również wskaźnika powierzchni obiektów budowlanych. Wskazanie

usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych. Oraz opcjonalnie wskazanie ilości dopuszczalna liczba budynków, liczba kondygnacji, oraz gabaryty obiektów budowlanych;

- podanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, przy czym projekt Kodeksu wprowadza podział powierzchni na jej rodzaje, ważnym elementem staje się na terenach położonych w strefie funkcjonalnej mieszkaniowej wielorodzinnej procentowy udział powierzchni terenów zieleni urządzonej i placów zabaw w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji.

W tabeli 3 pokazano przykładowy zestaw parametrów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela 3

Przykładowy zestaw parametrów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

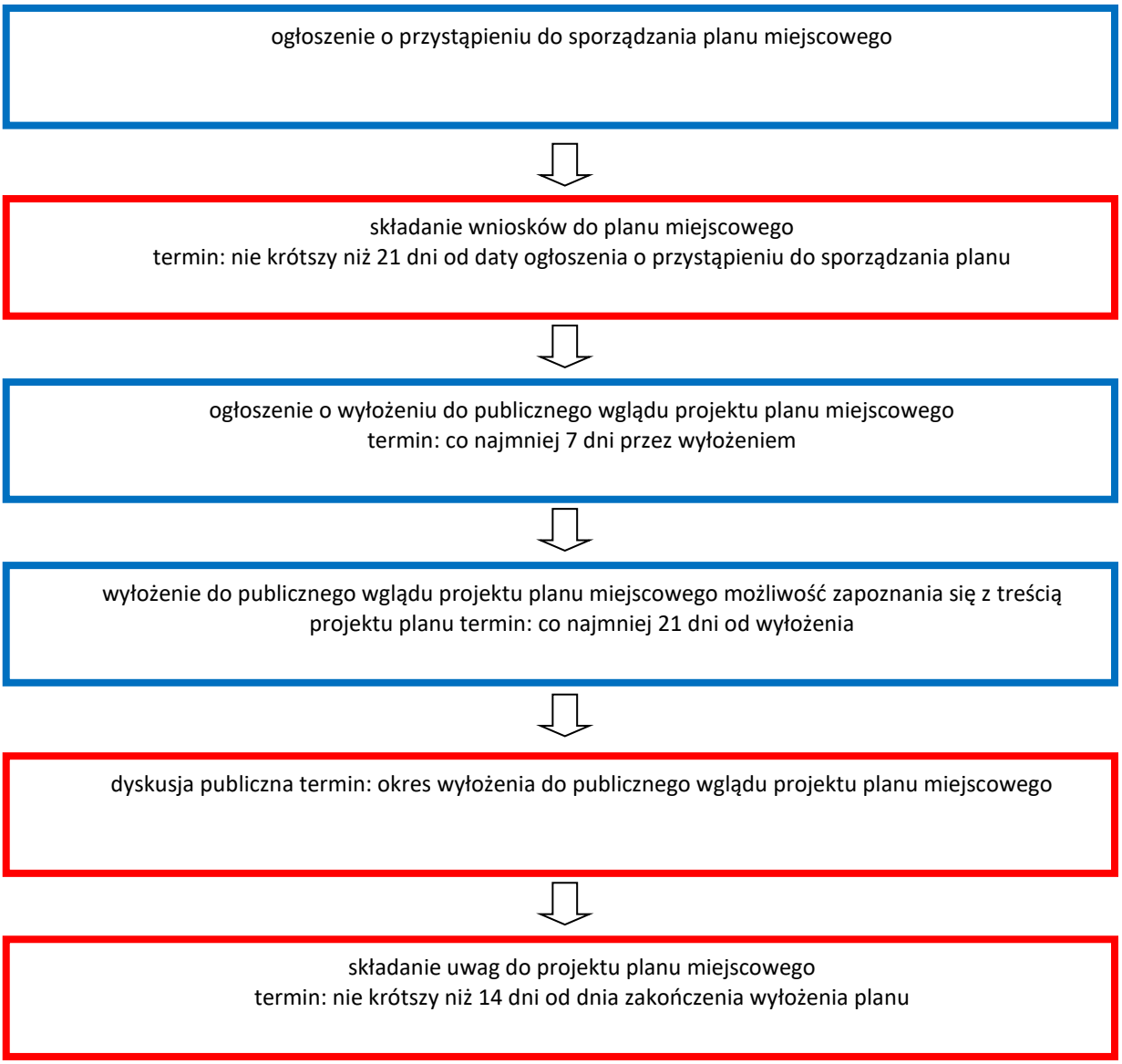
Parametry I wskaźniki zagospodarowania terenu	**minimalne i (ew.) maksymalne parametry działki budowlanej**: powierzchnia, szerokość frontu, dopuszczalne odchylenie przebiegu granic działki w stosunku do drogi publicznej od kąta prostego. **parametry intensywności zabudowy:** współczynnik zabudowy działki lub terenu, maksymalna dopuszczalna łączna powierzchnia całkowita/użytkowa obiektów, udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
Parametry I wskaźniki kształtowania zabudowy	wysokość zabudowy (w m, pomocniczo w kondygnacjach); gabaryty obiektów (kubatura, powierzchnia całkowita, użytkowa, szerokość elewacji) geometria dachów, kolorystyka i materiały elewacji, dachów
Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości	minimalna szerokość frontów działek budowlanych, minimalna powierzchnia działek budowlanych (maksymalna powierzchnia - wyjątkowo), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego

Partycypacja społeczna

Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym definiowana jest jako proces (rys. 12), w którym co najmniej dwie strony (np. społeczeństwo i specjaliści) aktywnie współdziałają w przygotowaniu dokumentów i decyzji planistycznych. Podstawową zasadą dobrych konsultacji i dyskusji publicznych jest **wzajemne zaufanie**.

W zakresie planowania na poziomie lokalnym zainteresowane podmioty mają prawnie zagwarantowaną możliwość udziału w procedurze opracowywania projektu planu miejscowego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura ta przewiduje następujące możliwości:

- **składanie wniosków do planu.** Pierwszy etap uczestnictwa rozpoczyna się w momencie podania do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Informacja ta zwiera formę, miejsce i termin składania wniosków w podanym terminie, który jednak jest nie krótszy niż 21 dni (por. rys. 3).
- **wgląd do upublicznionego projektu planu miejscowego** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Działania te następują po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu jest skorygowany w odniesieniu do opinii i uwag jednostek administracyjnych i instytucji oraz uwzględnia pozytywnie rozstrzygnięte złożone wnioski do planu miejscowego. Miejsce i czas wyłożenia są ogłoszone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz w zwyczajowo przyjęty sposób w danej miejscowości. Oba dokumenty są wyłożone na okres nie krótszy niż 21 dni (por. rys. 4).
- **uczestnictwo w dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miejscowym.** W trakcie wyłożenia projektu planu i prognozy oddziaływani na środowisko organizowana jest publiczna dyskusja, której moderatorami są planiści. W trakcie dyskusji może wypowiadać się każdy niezależnie od miejsca zamieszkania. Przebieg dyskusji zostaje udokumentowany w formie protokołu i zawiera (listę osób biorących udział w dyskusji, wyszczególnienie zabierających głos, wraz z określeniem poruszanego przez nich zagadnienia, oraz wykaz ustaleń dyskusji). Dokument ten jest przekazany do wójta burmistrza lub prezydenta miasta oraz do publicznego wglądu.
- **wniesienie uwag dotyczącej planu miejscowego.** Zainteresowane osoby mogą wnosić uwagi do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu. Uwagi nie wymagają uzasadnienia. W terminie do 21 dni uwagi te są rozpatrywane. Ich pozytywne rozpatrzenie skutkuje wprowadzeniem zmian do projektu. Uwagi rozpatrzone negatywnie, zebrane są w formie dokumentu i przedstawione Radzie Gminy wraz z innymi wymaganymi dokumentami przed uchwaleniem planu miejscowego. Uwagi w imieniu własnym lub w interesie ogólnym mogą dotyczyć tylko i wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi mogą się odnosić zarówno do zawartości merytorycznej projektu jak i jego strony edycyjnej.



Rysunek 12 Terminy i działania związane z partycypacją społeczną w procedurze sporządzania miejscowego planu miejscowego. Czerwony kolorem zaznaczono etapy w których może czynnie uczestniczyć społeczeństwo.

Przedstawiony na rysunku 12 proces jest traktowany jako tradycyjny, który na przestrzeni lat niestety nie daje oczekiwanych rezultatów w formie szerokiego udziału społeczeństwa w opracowaniu prawa lokalnego jakim jest plan miejscowy. Z jednej strony wynika to z braku wiedzy o możliwościach jakie daje społeczeństwu prawo, a z drugiej strony braku postaw obywatelskich jak i mocno ukierunkowanymi działaniami na interes prywatny a nie wspólny.

Jednakże wciąż kształtujące się społeczeństwo obywatelskie oraz zacieśniająca się współpraca pomiędzy jednostkami planistycznymi np. lokalnymi fundacjami, radami gmin pozwala na promocję partycypacji społecznej. Przykładem może być Biuro Rozwoju Gdańska, które zaprasza

do dialogu na temat projektu planu miejscowego rady gmin. Innym przykładem może być Biuro Planowania Miasta Gdyni, które publiczne dyskusje organizuje nie w swoim biurze, ale w Info Boksie, miejscu integrującym Gdynian. Aktywizacja różnych środowisk i wzbudzenie poczucia odpowiedzialności za przestrzeń staje się coraz ważniejsza. Pierwszym problemem do rozwiązania jest eliminacja przeszkód w procesie komunikowania się zarówno w formie biernej (komunikaty, ogłoszenia ulotki, artykuły) jak i aktywnej (konsultacje, warsztaty, debaty publiczne).

Partycypacja społeczna jest ważna, ponieważ to społeczeństwo czerpie zyski z dobrze zagospodarowanej i funkcjonującej gminy, a mieszkańcy bezpośrednio odczuwają skutki wprowadzenia planów miejscowych obejmujących tereny ich zamieszkania. Planiści posiadają wiedzę dotyczącą związków przyczynowo - skutkowych w zagospodarowaniu terenu, ale to mieszkańcy i użytkownicy przestrzeni znają lokalne problemy, które można poprzez zapisy w planie eliminować lub minimalizować. To mieszkańcy znają też potencjał danego miejsca, bo ich wiedza poparta jest doświadczaniem przestrzeni w której funkcjonują na co dzień. Każdy z aktorów procesu partycypacji ma swoją znaczącą rolę (tabela 4).

Warto też podkreślić, że udział społeczeństwa w planowaniu pozwala na przedstawienie spójnej argumentacji za wprowadzanymi zmianami, co pozwala na zrozumienie i akceptację nie zawsze wygodnych rozwiązań z punktu widzenia mieszkańców, choć korzystnych w odniesieniu do funkcjonowania całej gminy (np. budowa oczyszczalni ścieków, wysypiska itd.).

Zaangażowanie społeczeństwa wymaga dodatkowych środków zarówno finansowych jak i czasu na spotkania. Dlatego często na dzień dzisiejszy partycypacja jest ograniczana do działań wymaganych przez zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni. Taka partycypacja ogranicza się do informowania społeczeństwa. To władza podejmuje decyzje, akceptuje lub nie wnioski lub uwagi i choć je uzasadnia nie można mówić tu o współdziałaniu. W takim przypadku społeczeństwo traktowane jest jako dodatkowe źródło informacji. Natomiast partycypacja powinna zmierzać do poziomu konsultacji, gdzie poza działaniami wpisanymi w procedurę planistyczną, władze przed podjęciem decyzji informują o swoich planach i przedstawiają je pod społeczną dyskusję i przede wszystkim zasięgają aktywnie opinii społecznej.

Najwyższy poziom partycypacji społecznej jest to współdecydowanie i współpraca przy podejmowaniu decyzji. Wymaga to jednak wiedzy społeczeństwa o podstawowych elementach gospodarki przestrzennej czy planowania przestrzennego. Pojawia się również problem odpowiedzialności za plan miejscowy, który na dzień dzisiejszy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponosi wyłącznie wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

Odpowiedzią na potrzeby rozbudowanych konsultacji mogą być Warsztaty Urbanistyczne Charrette, które są zarówno narzędziem planistycznym i projektowym. Rozbudowane konsultacje poprowadzone są z wykorzystaniem doświadczeń pracowni Duany Plater-Zyberk zajmującej się projektowaniem zrównoważonych miast. Architekci i urbaniści z tej firmy opracowali narzędzia planistyczne i projektowe pozwalające na kompleksowe zilustrowanie wizji

rozwoju. W trakcie analizy prowadzi się dyskusje publiczną w zakresie wcześniej przygotowanych analiz komunikacyjnych, społecznych, przyrodniczych itd.) a następnie modelowane są zmiany wprowadzone przez uczestników warsztatów: mieszkańców, specjalistów, członków władz samorządowych i inwestorów. Analizy opierają się nie tylko na zebranych uwarunkowaniach ale także dotyczą opracowanych już planów miejscowych i innych dokumentów planistycznych dotyczących danego terenu. Warsztaty trwają kilka dni, a zmiany i ich ocena są weryfikowane na bieżąco.

Tabela 4

Potrzeby i role aktorów zaangażowanych w proces powstawania projektu planu miejscowego[64]

Kto	Potrzeby	Role
Projektant	Wiedza o społecznym funkcjonowaniu obszaru objętego planem miejscowym, jako wsparcie procesu projektowego, poszukiwania rozwiązań łączących różne potrzeby i uwarunkowania lokalne	Komunikowanie pracy projektowej w tworzeniu planu miejscowego i jej uwarunkowań. Odnoszenie się do wiedzy płynącej z konsultacji społecznych przez projekt planu.
Urzędnicy prowadzący procedurę planistyczną	Wsparcie w komunikowaniu procedury planistycznej mieszkańcom oraz w realizacji rozszerzonych konsultacji społecznych. Zrozumienie dla uwarunkowań proceduralnych projektu planu.	Osadzanie konsultacji społecznych w procedurze uchwalania planu. Zapewnienie przejrzystości procesu tworzenia planu.
Urzędnicy odpowiedzialni za komunikację społeczną	Informacja i wsparcie od urzędników prowadzących procedurę planistyczną i projektanta w zakresie tworzonego planu miejscowego, aby komunikować ją mieszkańcom.	Organizowanie konsultacji, wspieranie stron procesu w zakresie komunikacji społecznej. Zapewnienie przejrzystości procesu tworzenia planu.
Wykonawca konsultacji społecznych	Przejrzysta struktura komunikacyjna, dobry kontakt ze wszystkimi stronami procesu. Współpraca dotycząca planowania i realizacji konsultacji społecznych.	Reprezentowanie stron odpowiedzialnych za tworzenie planu wobec mieszkańców, zbieranie i rzetelne przekazywanie wiedzy z konsultacji społecznych.
Zewnętrzny ekspert – urbanista	Jasne zasady współpracy i oczekiwań dotyczących wsparcia procesu konsultacji społecznych z pozycji zewnętrznego eksperta.	Wspieranie mieszkańców i uwiarygodnienie procesu konsultacji społecznych w ich oczach. Ułatwianie dialogu między stronami odpowiedzialnym, za proces powstawania planu.
Strona społeczna – odbiorcy konsultacji społecznych	Wiedza, jak plan wpłynie na przyszłość miasta i jak mieszkańcy mogą wpłynąć na plan. Informacje o projekcie planu przekazywane bez żargonu planistycznego. Przyjazne formy konsultacji społecznych	Wsparcie procesu projektowania planu przez wiedzę o lokalnych uwarunkowaniach oraz różnych potrzebach dotyczących zagospodarowania obszaru opracowania planistycznego. Recenzowanie projektu planu.

[64] Komorowska M.: Plan na plan. Partycypacja w planowaniu miejscowym. Warszawa 2016, Druk MDruk Warszawa [http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/plan_na_plan_internetowy.pdf,dostęp 20.11.2016].

Warsztaty Charrettes

Przykładem mogą być warsztaty Charrettes, których celem było opracowanie bazy merytorycznej do zmian w istniejących planach i opracowania nowych dzielnicy Gdyni, tzw. Gdyni Zachód. Jak można przeczytać na stronie Pracowni projektowej Mycielski Architecture & Urbanism – MAU, która prowadziła warsztaty[65] "*celem warsztatów było wypracowanie spójnej wizji zagospodarowania i rozwoju zachodnich, według zasad zrównoważonego rozwoju oraz optymalizacja istniejących planów miejscowych. Kluczową rolę w projektowaniu stanowi urban design – kształtowanie przestrzeni w celu uzyskania miejsca do życia, gdzie właściwie ustawione w przestrzeni budynki tworzą wnętrza urbanistyczne przyjazne dla pieszych – rynki, skwery, place i ulice. W obowiązującym planie miejscowym duża część obszaru opracowania została przeznaczona pod komunikację. Planowane drogi nie tylko zniszczyłyby charakter cichej dzielnicy ale także stworzyły nieprzekraczalne bariery przestrzenne, uniemożliwiające spójne funkcjonowanie tych terenów. Projekt zakłada opracowanie nowej sieci dróg obwodowych łączących poszczególne obszary oraz równomierne rozlokowanie funkcji miastotwórczych i usług z poszanowaniem krajobrazu naturalnego. Podstawowym założeniem projektu jest wyznaczenie jednoznacznych stref i kwartałów zabudowy według specyfikacji transectu (tj. wg morfologii zabudowy), centrum dzielnic opartych na dostępności dla pieszych (5-minutowy spacer) oraz przestrzeni publicznych, spiętych przejrzystym, sieciowym układem ulic".*

W projekcie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[66] zaproponowano wprowadzenie obligatoryjnych konsultacji z mieszkańcami na etapie prac planistycznych przed przygotowaniem projektu planu. W uzasadnieniu napisano, że działanie to ma na celu zmniejszenie ryzyka występowania konfliktów w kolejnych etapach planistycznych opracowania planu miejscowego, a docelowo ma to również usprawnić proces planowania. Do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego miałaby zostać obowiązkowo dołączona informacja o celu, zakresie merytorycznym i głównych kierunkach planowanych zmian, które stałyby się podstawą do dyskusji i konsultacji na etapie przed przygotowaniem projektu planu miejscowego. Również wszystkie inne dokumenty opracowane w trakcie procedury uchwalania planu miejscowego miałyby zostać podane do publicznej wiadomości.

[65] [http://mau.com.pl ,dostęp 20.11.2016].

[66] Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Projekt zmian ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym. [http://legislacja.gov.pl/projekt/12271105/katalog/12282733#12282733, dostęp 20.11.2016].

Publikacja planu miejscowego

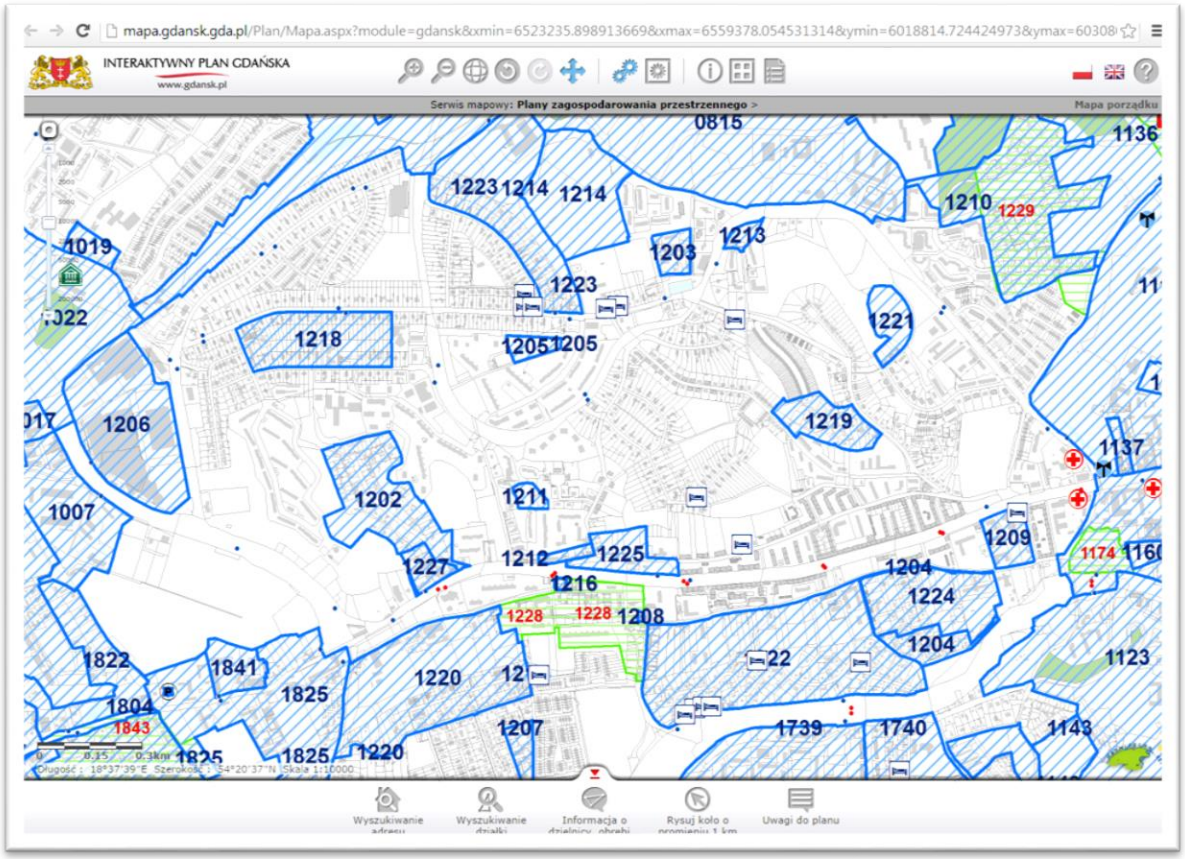
Ponieważ plan miejscowy jest aktem prawa musi zostać upubliczniony. Jego publikacja następuje w:

- elektronicznym Dzienniku Urzędowym danego województwa. Dziennik Urzędowy woj. pomorskiego znajdziemy na stronie http://edziennik.gdansk.uw.gov.pl. Interesujący nas plan miejscowy możemy wyszukać, jeżeli znamy dane dziennika (pozycję i rok wydania), w którym uchwała została opublikowana lub poprzez słowa kluczowe.
- na stronie internetowej jednostki planistycznej. Np. w Gdańsku plany miejscowe oraz inne opracowania planistyczne wykonywane na polecenie władz miasta Gdańska są opracowywane przez Biuro Rozwoju Gdańska http://www.brg.gda.pl i tam też publikowane,
- serwisach biuletynu informacji publicznej (BIP) jednostek administracyjnych,
- na portalach dedykowanych planowaniu przestrzennemu np. http://www.planzagospodarowania.pl. Korzystając z tego portalu możemy nie mieć pewności, że jest to aktualnie obowiązujący plan i czy po ew. wprowadzeniu do planu zmian, został on na tym portalu zaktualizowany.

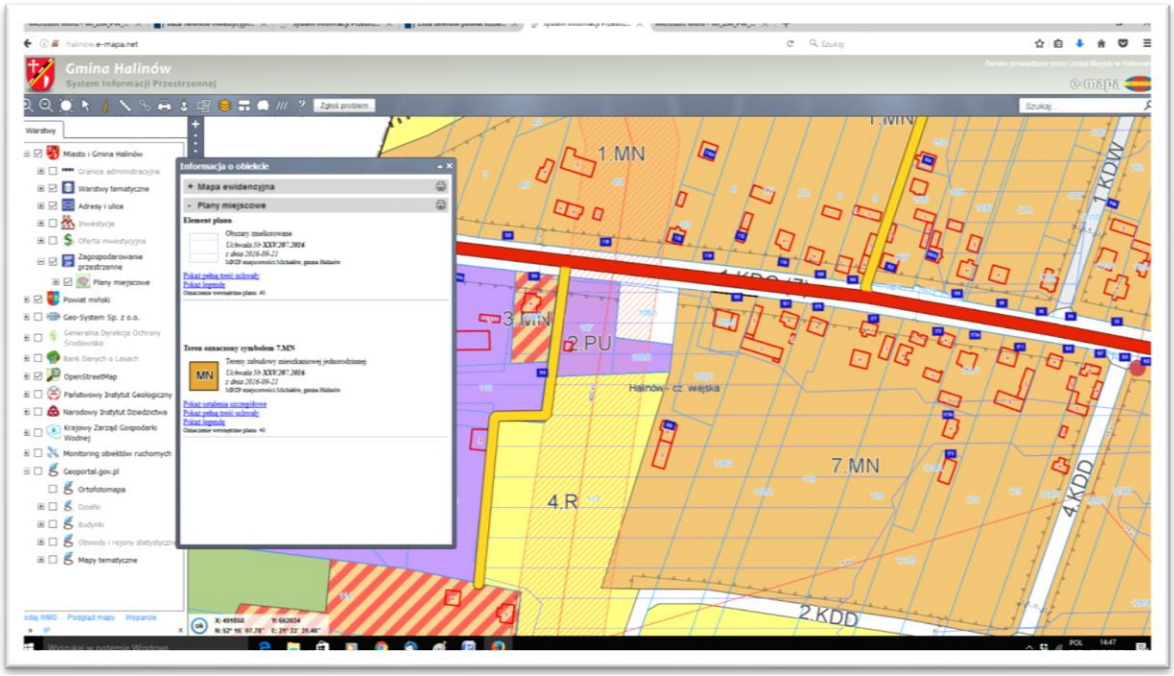
Każdy ma prawo wglądu do planu miejscowego oraz otrzymania z niego wypisów i wyrysów. Za wydane wypisy i wyrysy pobierana jest opłata administracyjna, w wysokości odpowiadającej poniesionym przez urząd kosztom ich przygotowania, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych.

Aby wyszukać interesujący nas plan miejscowy można również skorzystać z serwisów informacji przestrzennej wykorzystywanych przez gminy do publikacji danych w Internecie. Obecnie gminy wykorzystują systemy informacji przestrzennej do wyszukiwania i publikacji planów miejscowych. Sposób prezentacji planów miejscowych jest często powiązany z innymi danymi przestrzennymi, takimi jak dane katastralne oraz z możliwością bezpośredniego powiązania z plikami uchwały i rysunku lub możliwością podglądu fragmentu uchwały dla wybranej strefy funkcjonalnej. Wyszukiwanie danych najczęściej bazuje na nazwach ulic i numerach adresowych lub współrzędnych pobranych za pośrednictwem system nawigacji satelitarnej (ang. Global Positioning System - GPS) i geograficznych. Z kolei urzędnicy mają najczęściej możliwość automatycznego drukowania wypisów i wyrysów z planu miejscowego czy dostęp do danych ewidencyjnych.

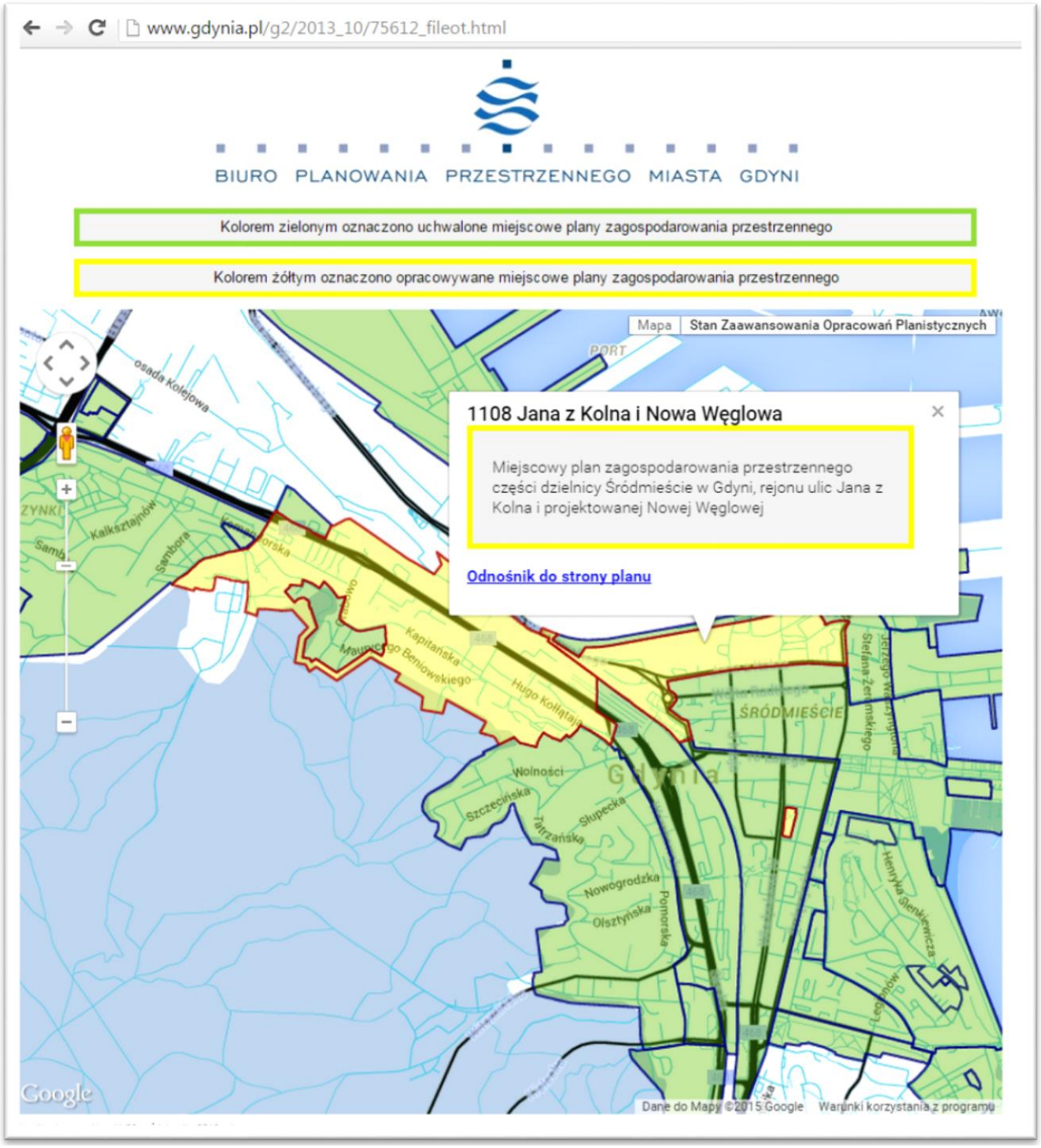
Sposób informatyzacji danych planistycznych może się znacząco różnić w zależności od systemu jakim dysponuje gmina. Przykładem mogą być systemy informacji przestrzennej dla Gdańska i Gdyni. Znajdziemy tam min. mapy pokrycia terenu planami miejscowymi wraz z ich numerami (rys. 13, 15). Najbardziej zaawansowane systemy, na przykład w gminie Halinów dzięki pełnej wektoryzacji danych w sposób bezpośrednio prowadzi użytkownika do odpowiednich fragmentów tekstu uchwały (rys.14).



Rysunek 13 Interfejs portalu Systemu Informacji Przestrzennej miasta Gdańska z mapą pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska (http://gis.gdansk.pl/)



Rysunek 14 Prezentacja planów miejscowych w serwisie gminy Halinów**.**



Rysunek 15 Wyszukiwarka planów miejscowych Miasta Gdyni[67]

[67] [http://www.gdynia.pl, dostęp 20.11.2016]

Plany miejscowe w Polsce

Przed rokiem 1946 zasady zagospodarowania przestrzennego regulowało rozporządzenie Prezydenta Rzeczpospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. **o prawie budowlanym i zabudowie osiedli**[68]. Po zakończeniu wojny, dnia 2 kwietnia 1946 r. ogłoszono **Dekret o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju**[69]**.** Dekretem tym został wprowadzony trzystopniowy podział planowania przestrzennego: krajowy, regionalny i lokalny. Na poziomie lokalnym Miejscowe Urzędy Planowania Przestrzennego były odpowiedzialne za opracowywanie **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego osiedli i miast**, które zastąpiły wcześniejsze tzw. plany zabudowy.

Ustawą z dnia 12 lipca 1984 r**. o planowaniu przestrzennym**[70] wprowadzono obowiązek publikacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wojewódzkim dzienniku urzędowym, aby jak najszybciej przybliżyć je mieszkańcom. Pomimo trójstopniowego poziomu planowania powiązanego z szczeblami zarządzania (gmina, województwo, kraj) oraz ustanowionej hierarchii planów, w praktyce plany były uchwalane przez władze państwowe, a konsultacje społeczne nie miały praktycznego znaczenia.

Pięć lat później nastąpiła **zmiana ustrojowa w 1989 roku**, wprowadzająca prawo do własności prywatnej i możliwość posiadania nieruchomości. Równo po dziesięciu latach ustawa z 1984 roku została zastąpiona przez pierwszą, powstałą w demokratycznej Polsce **Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym**[71] z dnia 7 lipca 1994 roku. W odniesieniu do planów miejscowych nowością, oprócz wprowadzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i powiązania go z planami, było wdrożenie procedur partycypacji społecznej. Plany miejscowe musiały być wyłożone do wglądu publicznego, a protesty i zarzuty mogły wstrzymywać procedurę uchwalania planu. Wprowadzono również obowiązek analizy wpływu ustaleń planów na środowisko przyrodnicze oraz skutki finansowe realizacji planów miejscowych, w których uwzględniano prawo własności i prawo do odszkodowania za poniesioną na skutek realizacji planu szkodę.

Obecnie obowiązuje **ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**[72] z dnia 27 marca 2003 roku, znowelizowana w roku 2015[73].

---

[68] Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. Dz. U. 1928 nr 23 poz. 202.

[69] Dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju. Dz. U. 1946 nr 16 poz. 109.

[70] Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym. Dz. U. 1984 nr 35 poz. 185.

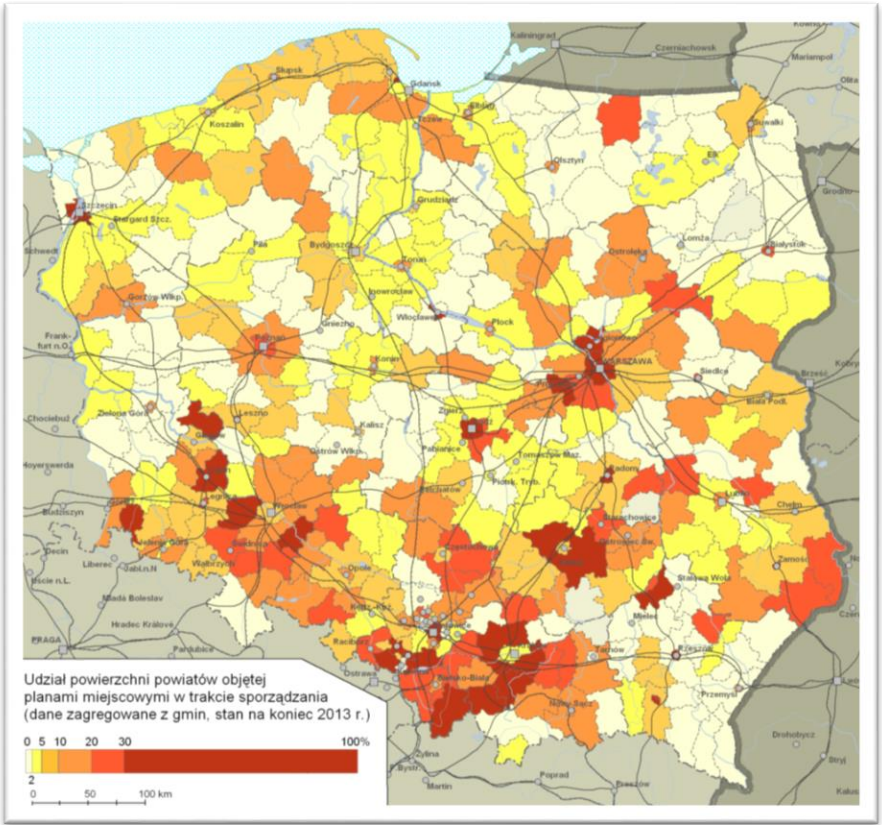
[71] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415.

[72] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami. Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.

[73] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz.199)

Obecnie trwają prace na korektą prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W efekcie ma postać jeden dokument, Kodeks -urbanistyczno - budowlany.

Od 2006 roku, corocznie Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania przeprowadza analizę stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach (rys. 16). Umożliwia to śledzenie zmian zachodzących w różnych gminach, jak i na terenach o różnej specyfice i intensywności zagospodarowania przestrzennego oraz procesów inwestycyjnych. W wyniku analiz wskazano, że najbardziej zagrożone kształtowaniem przestrzeni na mocy decyzji o warunkach zabudowy ujawniają się obecnie gminy o intensywnych funkcjach rolniczych; ekstensywnie zagospodarowane (funkcje leśne i ochrony przyrody) oraz strefy podmiejskie ośrodków subregionalnych. Jednocześnie brak planów miejscowych powoduje presję w kierunku odralniania gruntów w strefach podmiejskich i przeznaczania ich pod zabudowę mieszkaniową, głównie jednorodzinną. Oznacza to, że proces suburbanizacji i rozlewania się miast jest podtrzymywany poprzez brak planów miejscowych.



Rysunek 16 Pokrycie projektowanymi planami miejscowymi w powiatach w końcu 2013 r.[74]

[74] Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., :Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku. Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii I Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego Warszawa, 13 lutego 2015 r.

Ze względu na koszty opracowania planów miejscowych oraz obligatoryjność wykonania planów miejscowych dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, proces opracowywania nowych planów wciąż trwa. W roku 2013 stan pokrycia powierzchni kraju planami miejscowymi wynosi 28,6% (w tym tylko nieliczne miasta mają wskaźnik pokrycia większy od 50 %) a tempo wzrostu jest bardzo małe. Ostatnia analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych [75] wskazuje na niewielki przyrost terenów pokrytych planami miejscowymi. W końcu 2014 r. w Polsce było 45,6 tys. planów o powierzchni 9,1 mln ha, czyli 29,2% powierzchni kraju.

Przyczyny stagnacji prac planistycznych

Jako pierwsza przyczynę kryzysu planowania przestrzennego w Polsce wskazuje się unieważnienie planów miejscowych uchwalonych przed 1995 rokiem, które wygasły w 2003 roku wraz z wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wiele obszarów zostało pozbawionych planów miejscowych a pozwolenia na budowę były wydawane dla tych terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. opracowanie nowych planów, pomimo założonych przez ww. ustawę uproszczeń proceduralnych wymagało czasu i pieniędzy. Zarządzanie przestrzenią wyłącznie na podstawie decyzji doprowadziło w wielu miejscach do zaburzenia ładu przestrzennego. W przypadku planowania przestrzennego opartego na decyzjach o warunkach zabudowy, rolą organu administracyjnego jest jedynie weryfikacja czy zamierzenie inwestora jest zgodne z przepisami. Natomiast analiza ta nie ma szerszego kontekstu jak w przypadku planu miejscowego, gdzie warunki zabudowy wynikają z relacji przestrzennych na zdecydowanie większym obszarze niż obszar analizy w przypadku decyzji.

Obecne dane wskazują na słaby przyrost terenów z pokryciem planami miejscowymi. Przyczyny można upatrywać w kosztach opracowania planu miejscowego jak i kosztach związanych z wdrażaniem planów miejscowych. Zarządzanie przestrzenią w długofalowej perspektywie i oraz występowanie ryzyka konfliktów przestrzennych utrudnia przygotowanie dobrej prognozy ekonomicznej. Koszty sporządzania planów w przeliczeniu na 1 ha dokumentu sięgają w miastach nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych, a tylko w gminach wiejskich spadają (nie zawsze) poniżej 1 tys. zł. Dochodzą do tego również kwestie finansowe związane z nadmiernymi odszkodowaniami planistycznymi oraz niedostatecznym udziałem inwestorów we współfinansowaniu kosztów urbanizacji.

Niestety zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty opracowania planów miejscowych ponosi gmina. Przypadki wsparcia finansowego przez prywatnych inwestorów są więc niezgodne z prawem niezależnie czy jest to wsparcie finansowe czy też w postaci darowizn rzeczowych (np. grunty, budynki). Niestety w Polsce nie ma jeszcze narzędzi pozwalających na współfinansowanie przez gminę i inwestora planów miejscowych w postaci

[75] Śleszyński P., Andrzejewska M., Cerić D., Deręgowska A., Komornicki T., Rusztecka M., Solon J., Sudra P., Zielińska B.: Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2014 roku Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN Centrum UNEP/GRID Warszawa, Warszawa 19 lutego 2016 r.

np. umów urbanistycznych jakie funkcjonują w innych krajach zachodnioeuropejskich. propozycje mechanizmów współpracy w tym zakresie ma wprowadzić obecnie przygotowywany Projekt kodeksu.

Oprócz wspomnianych przyczyn (unieważnienie planów uchwalonych do 1995 roku oraz wysokie koszty nowych planów miejscowych) wskazuje się również problemy związane z odszkodowaniami finansowymi. W specjalnym raporcie[76] **Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa** z 2016 wskazuje na *nadmierny automatyzm mechanizmów odszkodowawczych w planowaniu przestrzennym, co istotne, funkcjonujący w oderwaniu od pojęcia szkody oraz od celów i literalnego brzmienia przepisów upzp* oraz **problemy związane z odszkodowaniami finansowymi:**

- *wysokie koszty wypłaty odszkodowań są barierą w uchwalaniu planów miejscowych;*
- *prawo do odszkodowania nawet w przypadkach braku faktycznego wystąpienia szkody;*
- *prawo do odszkodowania nawet w przypadku braku wystąpienia ograniczenia możliwości korzystania w sposób dotychczasowy - odszkodowanie jest zasadzane w związku z brakiem możliwości realizacji wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a niekiedy wyłącznie ze względu na hipotetyczną możliwość wydania takiej decyzji;*
- *niejednolity system odszkodowań w różnych ustawach, w tym możliwość uzyskania kilku odszkodowań związanych z tym samym ograniczeniem, w oparciu o różne ustawy;*
- *brak jest przepisów kompleksowo i jednoznacznie regulujących kwestie odszkodowań;*
- *gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, mimo że ustalenia planów miejscowych nie wynikają z autonomicznej decyzji jej organów, a także w sytuacji, gdy ograniczenia istniałyby niezależnie od faktu objęcia danej nieruchomości planem miejscowym, bo wynikają np. z przepisów ustawowych;*
- *inwestor zamierzający realizować, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycję powodującą ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej;*
- *rozbieżności wykładni przepisów w orzecznictwie sądowym i w procesie stosowania prawa przez organy administracji publicznej, w tym związane z wyrokiem TK z 18 grudnia 2014 r., sygn. akt K 50/13 dotyczącym odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku przeznaczenia terenu na cele publiczne w planach miejscowych uchwalonych przed 1995 r.*

Negatywny wpływ na planowanie przestrzenne mają również częste zmiany w regulacjach prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, co przyczynia się do problemów już na poziomie ustaleń strategicznych. Innym problemem jest niespójność rozwiązań ustawowych z przepisami szczególnymi.

[76] Problemy w dziedzinie planowania przestrzennego – materiał informacyjny na posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 11 maja 2016 r. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa, 2016.

Realizacja planów miejscowych

Ustalenia planów miejscowych mają charakter prawa lokalnego i są wiążące dla organów gminy, instytucji publicznych, firm, inwestorów oraz mieszkańców i realizowane są poprzez decyzje administracyjne (np. w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę czy scalenia i podziału nieruchomości).

Wraz z wejściem w życie nowego planu unieważnione zostają inne plany miejscowe, które obowiązywały na terenie objętym aktualnym planem. Obowiązują natomiast decyzje administracyjne wydane na podstawie przepisów zawartych w poprzednich planach, jednak ich ważność uzależniona jest od planu aktualnego[77]. Wyjątkiem są wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, które nie wygasają nawet w przypadku sprzeczności z nowo uchwalonym planem.

Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w planie miejscowym umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie planu, bez potrzeby poprzedzenia wydania tej decyzji uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wniosku o pozwolenie na budowę konieczne jest wtedy pozyskanie wypisu i wyrysu z planu miejscowego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy[78].

Sposób realizacji planu miejscowego

W ramach realizacji planów miejscowych do zadań własnych gminy należy:

- **sprawowanie nadzoru** nad realizacją ustaleń planu miejscowego – tj., wydawanie decyzji w sprawach lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz prowadzenia ich rejestru,
- **analiza aktualności miejscowych** planów i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmian planów miejscowych i studium, prowadzenie rejestru wniosków oraz przedkładanie ich Radzie Gminy79. Z upływem

[77] 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. 2. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2. (art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[78] art 4. ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym.

[79] W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. (art. 32 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

czasu zapisy studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stają się nieaktualne. Analizę aktualności dokonuje wójt, burmistrz albo prezydent miast, a wyniki analizy przekazywane są radzie gminy, która może podjąć działania mające na celu zmianę tego studium lub planu. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje się działania mające na celu zmianę planu miejscowego,

- **wydawanie wypisów i wyrysów** z miejscowych planów, zaświadczeń i informacji o przeznaczeniu działek w miejscowych planach. Przy zamiarze realizacji inwestycji na terenie objętym planem miejscowym należy sprawdzić, jakiego rodzaju i na jakich warunkach możliwe jest jego zagospodarowanie. Wiążącą informację, o możliwościach inwestycyjnych w odniesieniu do takiego terenu inwestor powinien uzyskać występując z wnioskiem o wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydanie wypisu i wyrysu następuje w ciągu 7 dni roboczych od daty złożenia wniosku (wzory wniosków zamieszczane są na stronie właściwego urzędu gminy lub pobrać je można bezpośrednio w urzędzie).

Skutki realizacji planu miejscowego

Realizacja zapisów planistycznych skutkuje zmianami w zagospodarowaniu przestrzeni. Zmiany oddziałują na sferę prawną, ekonomiczną, fizyczną i społeczną użytkowników przestrzeni.

Skutki prawne związane są ze sposobem wykonywania prawa własności[80]. Mogą dotyczyć zmiany stanu prawnego nieruchomości lub przebiegu jej granic. Właściciele mogą nabyć nowe prawa i obowiązki z racji nieruchomości jakiej są właścicielami. Jednocześnie mają zapewnioną ochronę własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu przestrzennym[81]. Pozwolenie na budowę uzyskuje sie na podstawie ustaleń planu miejscowego i nie ma potrzeby pozyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie wpływa na przyspieszenie procesu budowlanego.

Skutki ekonomiczne sformułowane są w formie prognozy w dokumencie Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oczekiwane wpływy do budżetu gminy oraz wydatki wynikają np. ze zmiany poziomu dochodów możliwych do osiągnięcia z nieruchomości, wzrostu lub spadku cen nieruchomości. W konsekwencji zmiany wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego w stosunku do wzrostu wartości pobiera się opłatę, ale dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a jeżeli wartość zmalała właściciel może żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, z tym że

[80] 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. (art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

[81] 2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych." (art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

odszkodowania także można żądać dopiero przy sprzedaży.[82] W pewnych przypadkach ustalenia zawarte w planie miejscowym mogą uniemożliwić korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub kontynuowanie dotychczas istniejącego zagospodarowania terenu. Właściciel nieruchomości może w tym przypadku żądać od gminy wykupu nieruchomości, nieruchomości zamiennej lub odszkodowania[83]. Ważnym aspektem jest informacyjna i promocyjna funkcja planów miejscowych**. Gminy posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dużo bardziej atrakcyjne pod względem ekonomicznym i gospodarczym dla przedsiębiorców niż te które tych planów nie posiadają, lub posiadają ich niewiele.** Na terenie pokrytym miejscowym planem inwestor ma szansę na strategiczne i długoterminowe, planowe podejście do inwestycji.

Skutki fizyczne dotyczą np. zmiany sposobu zagospodarowania terenu, podniesienia walorów użytkowych nieruchomości czy środowiska. Skutki oddziaływania na środowisko przyrodnicze wskazane są każdorazowo w Prognozie oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Skutki społeczne dotyczą zdrowia i bezpieczeństwa oraz warunków życiowych w gminie. np. migracji ludności, wzrost/spadek poziomu bezpieczeństwa ludności, poprawa/pogorszenie warunków życiowych ludności, poprawa/pogorszenie infrastruktury społecznej. Większa liczba inwestorów oznacza **dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy**. To aspekt społeczny, a zarazem element, który powinny szczególnie wziąć sobie do serca władze samorządowe terenów mniej rozwiniętych gospodarczo gdzie bezrobocie jest największe. Połączenie tych czynników może zaowocować harmonijnym rozwojem gospodarczym danego terenu.

[82] 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 (...), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. 4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

[83] 1. 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (...)"(art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Błędy w opracowaniu planów miejscowych

Gwarantem szybkiego rozwoju gospodarczego gminy są plany miejscowe, które rozwiązują rzeczywiste problemy na terenie, który jest nimi objęty i nie posiadają **błędów proceduralnych, merytorycznych i edycyjnych**.

Do najczęstszych **błędów proceduralnych** można zaliczyć skracanie ustawowych terminów np. wyłożenia planu do wglądu czy brak zgodności planu miejscowego z zapisami studium. Przykładem może być plan miejscowy uchwalony przez radę miejską w Skale, który został zaskarżony przez właściciela nieruchomości. Właściciel wykazał niezgodność planu miejscowego ze studium w zakresie przebiegu granic terenów przeznaczonych do zabudowy. Sąd orzekł w wyroku[84] o nieważności uchwały. Sąd wskazał na naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w zakresie przekroczenia granic przysługującego gminie władztwa planistycznego i nadmierne ograniczenie uprawnień skarżącej związanych z prawem własności działek, niedoprowadzenia projektu planu miejscowego do zgodności z studium, nieprawidłowe określenie wysokości opłaty od wzrostu wartości nieruchomości polegające na wyznaczeniu stawki 0% dla części obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz polegającego na nieuprawnionym ograniczeniu właścicieli w możliwości korzystania ze swoich nieruchomości.

Jako **przyczyny błędów merytorycznych** można wskazać:

- brak doświadczenia zespołu planistów,
- wzorowanie się na "typowych" rozwiązaniach bez uwzględnienia specyfiki i szczególnych uwarunkowań terenu,
- niedostateczna znajomość terenu np. z powodu braku wizji lokalnej lub wykorzystanie nieaktualnych danych o terenie,
- dla terenów wiejskich i leśnych dodatkowym utrudnieniem jest skala opracowania i jakość map wykorzystanych w projektowaniu,
- zbyt rygorystyczne i szczegółowe lub zbyt ogólne zapisy.

Jako przykład mogą posłużyć wyniki **Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Słupska z 2010 roku[85].** W dokumencie wskazano plany miejscowe wymagające zmian oraz główne przesłanki do zmian częściowo bazujące na wnioskach o zmianę planów. Przyczyny zmian to min. nieprawidłowości wydzielenia dróg wewnętrznych w odniesieniu do praw własnościowych, zbyt restrykcyjne zapisy planu uniemożliwiające nawet drobne zainwestowanie lub zbyt rygorystycznie zawężający dopuszczalne funkcje lub szczegółowe nie dające możliwości inwestowania w sytuacji scalenia działek.

Częstym problemem jest daleko idąca szczegółowość zapisów planistycznych np. w przypadku podziału nieruchomości. **Gmina nie może narzucać ograniczeń ponad te, które może**

[84] Wyrok NSA z 2012-11-13, sygnatura akt: II SA/Kr 91/12.

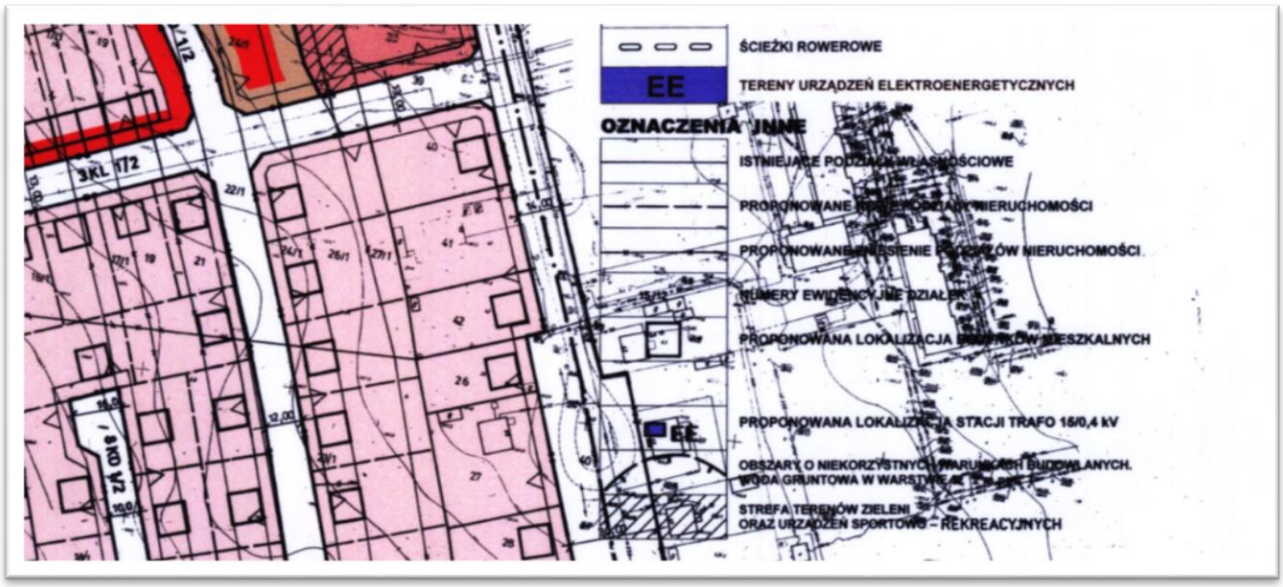
[85] Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Słupska. Biuro Urbanistyczne Miasta Słupska Maj 2010 Załącznik do Uchwały Nr LVI/857/10 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 lipca 2010 roku.

wprowadzać na podstawie przepisów ustawowych. Zatem plany miejscowe powinny regulować tylko podstawowe kryteria, którym muszą odpowiadać nowo wydzielone działki: minimalna powierzchnia, szerokość działki od strony drogi, ewentualnie określony stosunek boków co pozwala podzielić działkę w dowolny sposób oczywiście pod warunkiem zachowania zapisów planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu lub możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Jednakże niektóre plany w sposób ostateczny przedstawiają proponowany podział nieruchomości ograniczając tym samym prawa właściciela do dysponowania i dzielenie nieruchomości. W takiej sytuacji możliwe jest z**askarżenie uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do sądu administracyjnego w celu stwierdzenia jej nieważności w zakresie zawartych w planie postanowień niezgodnych z ustawą**.

W planach miejscowych występują również błędy edycyjne (rys. 17, 18, 19), które utrudniają odczytanie informacji na rysunkach czy z kart. Do najczęstszych należą:

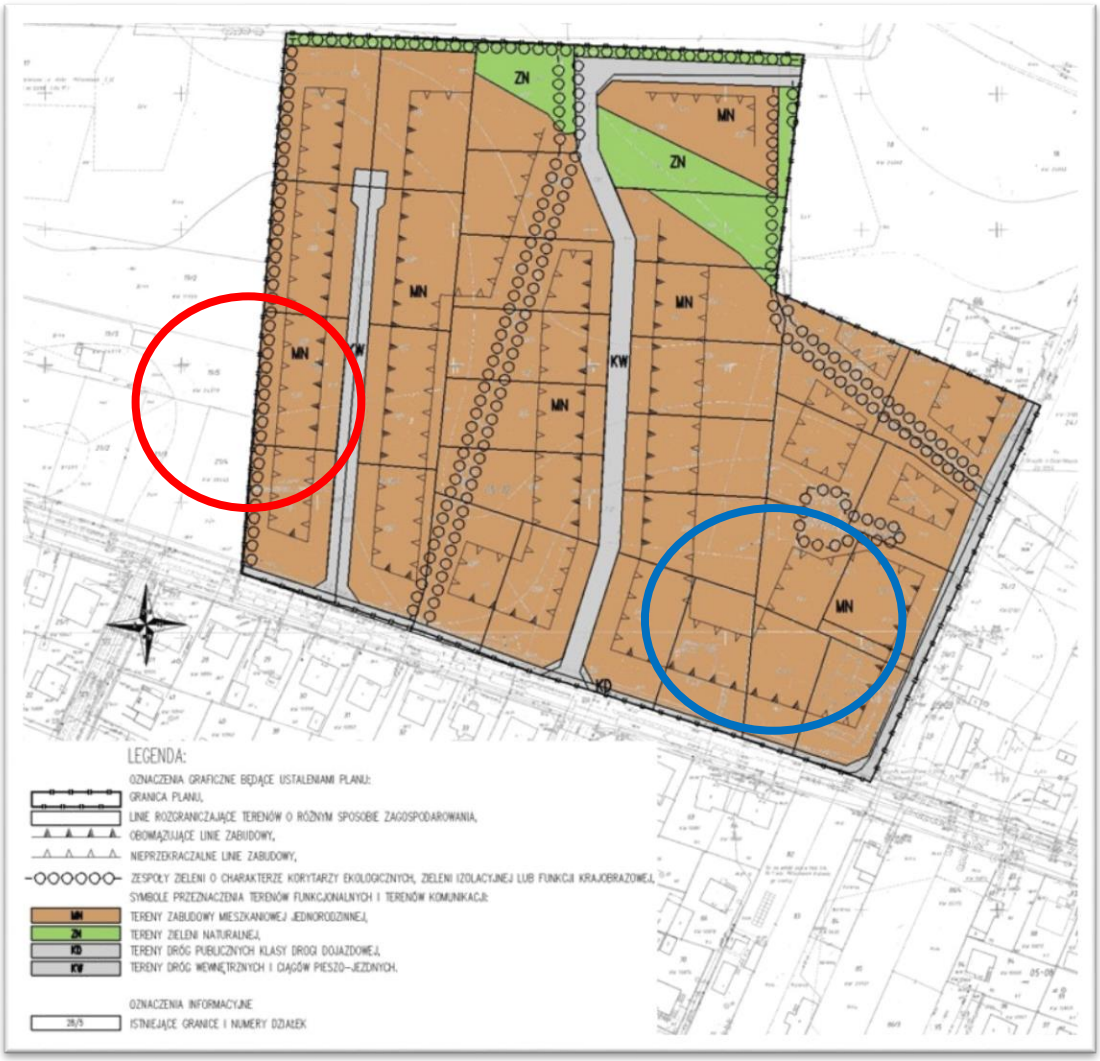
- błędy techniczne wynikające z słabej znajomości oprogramowania i publikacji dokumentu,
- wadliwie przyjęte numeracje utrudniające wyszukiwanie odpowiedniej karty terenu w tekście planu lub brak numeracji,
- niewygodna formuła planu utrudniająca odczytanie wszystkich ustaleń,
- brak definicji pojęć,
- brak spójności między tekstem i rysunkiem planu miejscowego,
- nieczytelność zapisów.

Rysunek 17 Proponowany podział przedstawiony na rysunku planu miejscowego[86] (nieobligatoryjny) zapewniający spełnienie warunków zapisanych w tekście planu miejscowego np. dla terenu 8 MN minimalny front działki budowlanej - 20,0 m, minimalną powierzchnię działki - 800 m^2**.**



Rysunek 18 Brak czytelności legendy uniemożliwia odczytanie informacji z planu. Fragment rysunku planu miejscowego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Rosochy” w Ostrowcu Świętokrzyskim[87]

[86] Uchwała nr LIV/726/V/2009 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 12 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Michałowo-Sowice” w Poznaniu. Nr Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia Nr 127 poz. 2100 z dnia 30.06.2009 r.



Rysunek 19 Plan miejscowy z wskazanym docelowym podziałem działek oraz z terenem, który jest wydzielony liniami rozgraniczającymi lecz nie może stanowić działki budowlanej (oznaczona niebieskim kółkiem). Zespoły zieleni (projektowanej lub istniejącej zaprojektowano wyłącznie jako zieleń towarzyszącą, choć układ zieleni zachęca do powiązania jej z przestrzenią publiczną i ciągiem komunikacyjnym np. pieszym i inny podział działek. Sam podział kilku działek jest niekorzystny w zakresie proporcji (oznaczone czerwonym kółkiem).[88]

[87] Uchwała XLIV/751/2001 z dnia 29 listopada 2001r. w prawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Rosochy" w Ostrowcu Świętokrzyskim. Dz. U. Woj. Święt. Nr 4 poz. 12 z dnia 24.01.2002 r.

[88] Uchwała nr 99/X/03 Rady Miasta Milanówek z dnia 28.10.2003r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Lipowa –1" w Milanówku Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 29 z dnia 12.02.2004r. poz. 911

Monitoring planów miejscowych

Monitoring planów miejscowych jest niezbędny dla skutecznego i efektywnego oddziaływania samorządu gminnego na lokalny rozwój gospodarczy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent, wójt lub burmistrz mają obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz planów miejscowych, postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich planów ich sporządzania. Co najmniej raz w czasie kadencji prezydent, wójt lub burmistrz miasta przedstawia wyniki tych analiz radzie miasta, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych[89].

Do oceny wykorzystuje się analizy:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- aktualności studium i planów miejscowych,
- postępu w opracowywaniu planów miejscowych i stan opracowań planistycznych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym polega min. na wskazaniu nowych inwestycji, o różnym charakterze na terenie gminy, analizę powiązań funkcjonalnych, terenów rozwojowych, rewitalizowanych oraz zmian w środowisku przyrodniczym. Jako wskaźniki zmian wykorzystuje się powierzchnie terenów o określonej funkcji, ilość nowych inwestycji itp. Ocena aktualności planów miejscowych jest niezbędna dla prawidłowego rozwoju. Większość zmian w planach miejscowych wymagana jest w związku z aktualizacją studium lub danych geodezyjnych i ewidencyjnych, lub zmiany granic terenów chronionych, zamkniętych itd.

Przykład

Przykładem mogą być wskazania do zmiany planów miejscowych wykazane w **Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni w okresie II poł. 2011 – 2014**[90]. Stan opracowań oraz program prac planistycznych na lata 2015 – 2018 dla konkretnych planów miejscowych:

- części dzielnicy Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Łanowej i Warzywnej – wymaga korekt w zachodniej części obszaru w związku z rozbieżnością przebiegu skorygowanych linii podziałów geodezyjnych na zaktualizowanej mapie i linii rozgraniczających ustalonych w planie;
- części dzielnicy Dabrowa w Gdyni, rejon ulic Głogowej i Walerianowej – uzasadnione jest zweryfikowanie ustaleń planu w dostosowaniu do zmienionych uwarunkowań, z uwzględnieniem kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazanych w Studium Gdyni;
- części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Słowackiego, Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego – uzasadniona jest korekta wskaźników określających

[89] art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[90] Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni w okresie II poł. 2011 – 2014 Stan opracowań oraz program prac planistycznych 2015 – 2018 Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia, marzec 2015 r.

parametry zabudowy dla terenu, na którym zlokalizowany jest Uniwersytet Gdański, celem umożliwienia jego rozbudowy;
- części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka – zasadna jest zmiana przeznaczenia terenu 08 R – tereny rolnicze na zabudowę usługową ze względu na zmniejszenie zasięgu strefy bezpieczeństwa od terenu zamkniętego, (objętej całkowitym zakazem zabudowy).

Postęp prac planistycznych często zależny jest od aktualności i terminów zmian studium. Przystąpienie do zmiany studium często powoduje wstrzymanie prac planistycznych, aż do uchwalenia nowego studium w szczególności dla obszarów, których te zmiany dotyczą.

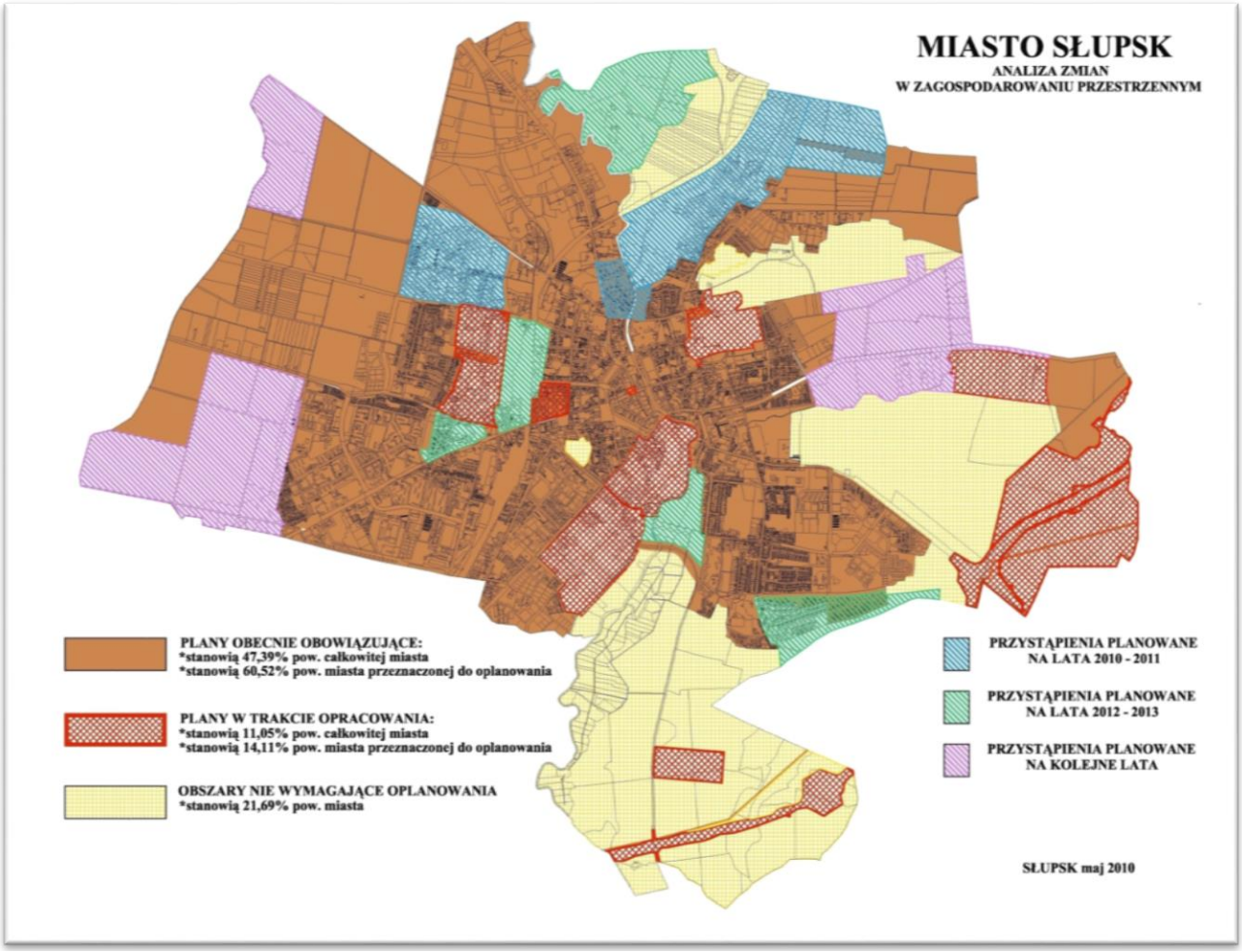
W ramach monitoringu przedstawia się również strategię kolejności opracowania planów miejscowych na kolejne lata wskazując terminy dla opracowania planów miejscowych, które wymagają opracowania lub zmian. Działania te mogą być zainicjowane na podstawie uwzględnionych wniosków (tabela 5) o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikać z aktualnych potrzeb gminy lub wskazań ze studium.

Tabela 5

Przykładowe wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które wpłynęły w okresie od 01.07.2011 r. do 31.01.2015 r. [91]

Lp.	**Imię, nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek**	**Treść wniosku**	**Wniosek uwzględniony*)**
1	*Foxy Investments Sp. z o. o.*	*Działki nr 138/53, 139/53, 136/54, 137/ 54, KM 105 w granicach m.p.z.p. rejonu ulic Tkackiej, Benisławskiego*	*Zmienić plan - przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową.*	*Teren objęto zmianą m.p.z.p. rejonu ulic Tkackiej, Benisławskiego - zmiana planu została uchwalona.*
2	*Alfred Miklaszewicz*	*Działki nr 953/4, 953/5 w granicach m.p.z.p. rejonu ulic Adm. Unruga i Płk. Dąbka*	*Zmienić plan - zmienić przeznaczenie działek nr 953/4 i 953/5 z funkcji usług oświaty na zabudowę wielorodzinną.*	*W przypadku zasadności zmiany planu przewidywane jest jej uchwalenie w latach 2015-2018.*
) Zakres uwzględnienia poszczególnych wniosków odnośnie przeznaczenia, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zostanie ustalony w planie miejscowym, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i uzgodnień.* *) m.p.z.p. - plan miejscowy*				

[91] Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni w okresie II poł. 2011 – 2014 Stan opracowań oraz program prac planistycznych 2015 – 2018 Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia, marzec 2015 r.



Rysunek 20 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych[92].

Rozszerzony monitoring został zaproponowany w projekcie kodeksu. Do prawidłowego zagospodarowania zaplanowano monitoring istniejącego i planowanego zagospodarowania:

- monitorowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego - proces systematycznego gromadzenia i analizowania danych jakościowych i ilościowych w zakresie obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz systematyczne pomiary zjawisk zachodzących w przestrzeni, posiadających zdefiniowaną lokalizację geograficzną, służący dostarczaniu informacji diagnostycznych na potrzeby planowania przestrzennego na wszystkich poziomach jego organizacji, w tym opracowania kartograficznego użytkowania gruntów;
- monitorowanie planowanego zagospodarowania przestrzennego - proces systematycznego gromadzenia i analizowania danych w zakresie zmian ilościowych planowanego zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie liczby sporządzanych oraz uchwalanych aktów planowania przestrzennego i zawartych w nich ustaleń, oraz

[92] Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Słupska. Biuro Urbanistyczne Miasta Słupska Maj 2010 Załącznik do Uchwały Nr LVI/857/10 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 lipca 2010 roku.

opracowanie kartograficzne zasięgów przyszłego zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzenie ocen stanu i uwarunkowań prac planistycznych.

- Projekt kodeksu przewiduje wykorzystanie do monitorowanie danych referencyjnych min. udostępnionych w ramach: krajowej infrastruktury informacji przestrzennej; zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach; Rejestru urbanistyczno-budowlanego; statystyki publicznej oraz systemów satelitarnej obserwacji Ziemi.

Projektowany zakres monitoringu ma obejmować stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz stopień realizacji ustaleń aktów planowania przestrzennego. Ponadto weryfikacji mają podlegać postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany aktów planowania przestrzennego; zmiany w zakresie stanu prawnego oraz wydanych rozstrzygnięć, mających wpływ na akty planowania przestrzennego, w szczególności powodujących konieczność ich dostosowania oraz występowania, koncentracji i dynamiki negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych.

O ile dziś analizy przestrzenne mające na celu weryfikację zmian zagospodarowania terenu w wyznaczonym okresie czasowym są realizowane, to analizy skuteczności zapisów planów miejscowych w rozwoju gospodarczym terenu i gminy są ograniczone. Przyczyną jest brak spójnych wskaźników do oceny, jak i odpowiednich danych cyfrowych pozwalających efektywność całego procesu. Dlatego projekt kodeksu wprowadza te analizy jako obligatoryjne, gdyż w ramach cyfryzacji planów miejscowych zostanie wyeliminowany podstawowy problem jak brak odpowiednich, zintegrowanych danych do analiz czasowo - przestrzennych. Obecnie przepisy prawne nie regulują sposobu realizacji zapisu informatycznego planu miejscowego, a jedynie jego zakres, symbolikę i kolorystykę jaką należy stosować.

W projekcie kodeksu wskazano na konieczność prowadzenia analiz co najmniej w zakresie:

- zgodności aktów planowania przestrzennego z przepisami prawa oraz wydanymi na ich podstawie rozstrzygnięciami wiążącymi organy programujące politykę przestrzenną;
- hierarchicznej zgodności aktów planowania przestrzennego;
- zgodności aktów planowania przestrzennego z dokumentami strategicznymi;
- aktualności oraz stopnia realizacji aktów planowania przestrzennego;
- przyczyn oraz dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym;
- prognozowanych zmian demograficznych i gospodarczych oraz wynikających z nich potrzeb rozwojowych;
- wpływu pozostałych uwarunkowań, w szczególności środowiskowych, ekonomicznych, zdrowotnych na kierunki polityki przestrzennej;
- poziomu i dynamiki zasklepiania gleb oraz przekształcania gruntów rolnych i leśnych;
- skutków inwestowania na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego dla ładu przestrzennego.

Plany miejscowe jak i inne dokumenty zgodnie z dyrektywą INSPIRE[93] powinny stanowić elementy Infrastruktury Informacji Przestrzennej. Zarządzanie danymi planistycznymi wymaga jeszcze regulacji w zakresie rodzaju danych przestrzennych, sposobu ich udostępniania i zarządzania tymi danymi. Ważne jest uzyskanie pełnej spójności z innymi systemami a zwłaszcza z zasobem geodezyjnym.

Obecnie ze względu na sposób opracowywania planów miejscowych z wykorzystaniem podstawowych graficznych programów typu CAD (ang. *Computer Aided Design*) automatyczna weryfikacja zmian zagospodarowania terenów w odniesieniu do zapisów planów miejscowych jak i ocena aktualności planów miejscowych jest trudna. Rozwiązaniem tego problemu jest pełna informatyzacja zapisów planów miejscowych.

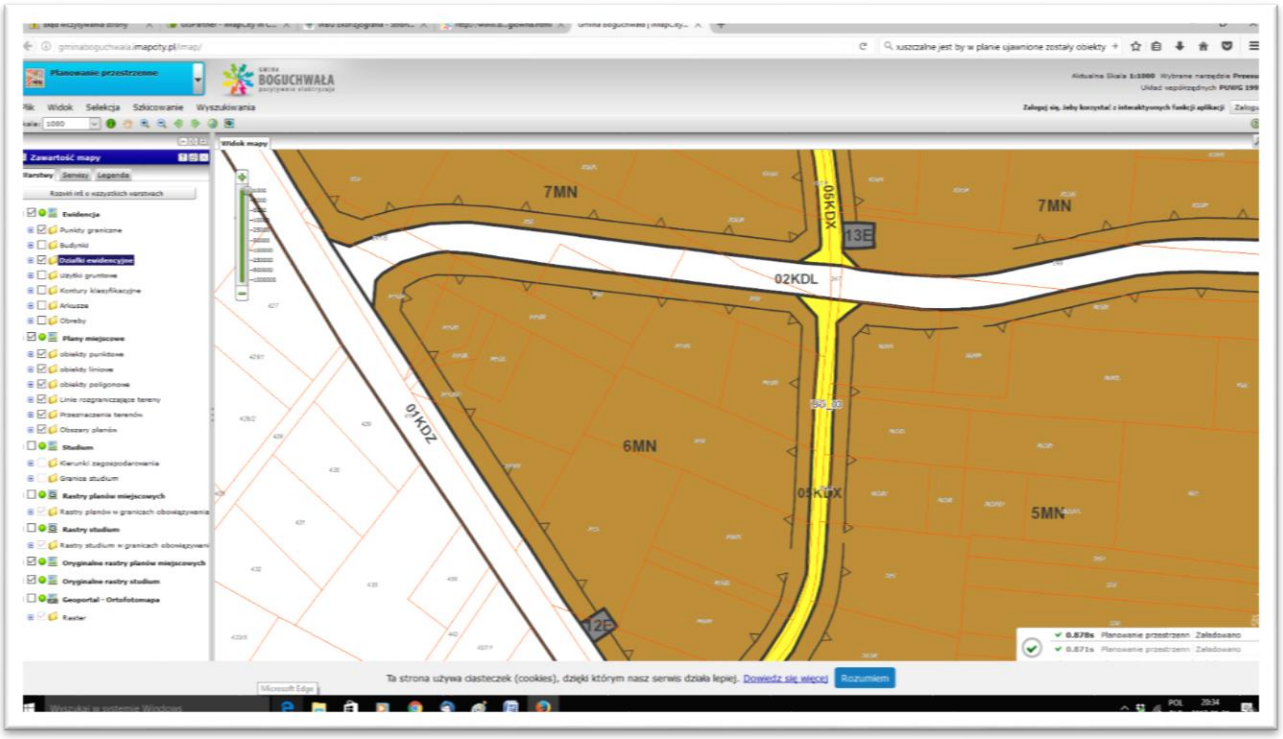
O ile obecne wdrożenia systemów GIS w gminach pozwalają za pomocą geoportali na wyszukanie właściwych planów miejscowych, sam zapis planów nie pozwala na ich porównanie chociażby z mapą zasadniczą lub z informacją pozyskana w formie ortofotomapy.

Proces cyfryzacji planów miejscowych wymaga opracowania jeszcze wielu problemów. Izdebski i Malinowski[94] wskazują na następujące bieżące problemy do rozwiązania w tym zakresie:

- brak standardów dla informatyzacji planów miejscowych,
- brak standardów graficznych - obligatoryjny zakres kolorystyczny i literowy został określony, jednak planiści wykorzystują również szeregi innych oznaczeń które pojawią się w legendzie rysunku planu. W każdej gminie oznaczenia te mogą się różnić od siebie graficznie.
- niedoskonałości systemów GIS i prezentacji planów miejscowych,
- błędy wynikające z wzajemnego powiązania danych,
- różnorodność materiału - różne sposoby opracowania planów miejscowych od wersji analogowej do cyfrowej w formie pliku CAD opartego na warstwach do rozwiązań z wykorzystaniem systemów GIS.
- koszty informatyzacji,
- wielość danych plan miejscowy skalda się z tekstu i rysunku oraz wzajemnych powiązań,
- częstotliwości zmian danych referencyjnych np. granic ewidencyjnych itd.

[93] Dyrektywa INSPIRE Wdrożenie Dyrektywy, której celem jest ułatwienie dostępu do danych przestrzennych. Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Dz.U. 2010 nr 76 poz. 489.

[94] Izdebski W., Malinowski Z.: Podstawowe problemy związane z informatyzacją planów zagospodarowania przestrzennego. Materiały Konferencji Gospodarki Przestrzennej, 2014.



Rysunek 21 Przykład niezgodności danych ewidencyjnych i linii rozgraniczających uwidocznionych na rysunku planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę wytyczne dotyczące monitoring zagospodarowania przestrzennego oraz procesów planistycznych cyfryzacja planów miejscowych jest koniecznie i nieuniknione. Ujednolicenie metadanych pozwoli na efektywną politykę gmin i związków gmin np. metropolii, przyspieszy prace planistyczne dotyczące opracowania planów miejscowych dla terenów rozwojowych, da mocne podstawy do monitoringu zagospodarowania i analiz przestrzennych oraz zwiększy poziom opracowań planistycznych zarówno merytoryczny jak i edycyjny.

Plan miejscowy i rozwój przedsiębiorczości

Inwestor w celu realizacji przedsięwzięcia na danym terenie musi pozyskać pozwolenie na budowę. Jest ono wydawane na podstawie weryfikacji zgodności planowanego przedsięwzięcia z zapisami planu miejscowego a w przypadku jego braku, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Procedura oparta na decyzji jest często traktowana jako prostsza i szybsza jednak posiada swoje minusy. Inwestor ponosi koszty przygotowania analiz i ekspertyz nie mając pewności, że uzyska decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z jego oczekiwaniami jak i nie ma ustawowo określonego czasu wydania takiej decyzji. Decyzja może zostać przyblokowana przez sąsiada. Co więcej wydanie decyzji zostać również wstrzymane na dziewięć miesięcy jeśli w trakcie opracowywania decyzji gmina rozpoczęła prace nad planem miejscowym. Zatem dla Inwestora najlepszy scenariusz to taki gdy dla terenu inwestycji jest opracowany plan miejscowy, który jednocześnie spełnia jego oczekiwania.

Decyzję o wszczęciu procedury opracowania planu miejscowego podejmuje gmina. Dla Inwestora istotne jest pozyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które są nie tylko kompromisem planu rozwoju gminy, ale także jego oczekiwań. Takie rozwiązania przynoszą najwięcej korzyści zwłaszcza, gdy są oparte na negocjacjach. Niestety obecne prawo nie formułuje warunków dla takich negocjacji, co wpływa na ograniczenie współpracy gminy z inwestorem. Przyczyną jest również fakt iż koszt opracowania planu miejscowego ponosi w całości gmina. Gmina nie ma prawa żądać od zainteresowanego pieniędzy na pokrycie kosztów opracowania lub zmiany planu miejscowego, co może blokować proces opracowywania lub zmian planu miejscowego w zależności od kondycji finansowej i planów uchwalania planów miejscowych.

Jednak gminy starają się osiągnąć kompromis wykorzystując jako element negocjacji min. konkursy architektoniczne i urbanistyczne. Zwycięskie rozwiązania zagospodarowania przestrzennego obszaru, najlepsze pod względem urbanistycznym, funkcjonalnym i użytkowym niejednokrotnie stają się bazą merytoryczną do opracowania nowych planów miejscowych, a nawet zmian w zakresie studium. Przykładem wykorzystania konkursowych do zmian zapisów planu miejscowego może być konkurs w 2014 roku jaki ogłosiło Miasto Stołeczne Warszawa na opracowanie koncepcji Izby Pamięci przy Cmentarzu Powstańców Warszawy na Woli. Projektant w ramach koncepcji miał zdecydować o optymalnym usytuowaniu pawilonu na obszarze objętym konkursem i zaproponować architekturę obiektu wraz z zagospodarowaniem otaczającego go terenu. Na podstawie zwycięskiej pracy planowano zmienić zapisy planu miejscowego tak, aby realizacja wg zwycięskiej koncepcji była możliwa[95]. Wyniki konkursu zaprezentowane zostały w magazynie Architektura. Info [96]. Innym przykładem może być konkurs ogłoszony przez SARP (nr 955) na opracowanie koncepcji programowo – przestrzennej rejonu

[95] [http://architektura.um.warszawa.pl/konkursizbapamieci, dostęp 20.11.2016].

[96][http://.architektura.info/index.php/architektura/polska_i_swiat/izba_pamieci_przy_cmentarzu_powstancow_warszawy_na_woli_wyniki_konkursu, dostęp 20.11.2016].

Osiedla Giżynek w Stargardzie Szczecińskim. Uczestnicy konkursu mieli przedstawić propozycję zabudowy i zagospodarowania terenu osiedla. W tym przypadku założeniem było również zaproszenie autorów zwycięskiej koncepcji do negocjacji na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu objętego konkursem[97].

Innym sposobem na korektę zapisów lub zainicjowanie prac nad planem miejscowych jest złożenie do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta wniosku o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. We wniosku należy podać dane wnioskodawcy, przedmiot i zakres wnioskowanej zmiany oraz określić nieruchomość której dotyczy wniosek. Do wniosku dołącza się kserokopię lub wyrys z aktualnej mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z oznaczeniem nieruchomości, której dotyczy, oraz wypis z rejestru gruntów.

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest plan uchwalany. Przepisy nie regulują czasu w jakim wnioskodawca może oczekiwać odpowiedzi na złożony wniosek oraz brakuje narzędzi odwoławczych w przypadku odpowiedzi negatywnej. Wszystkie wnioski są przez gminę rejestrowane.

Gdy trwa procedura uchwalania planu miejscowego, inwestor zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma prawo do złożenia wniosków do planu, udziału w publicznej dyskusji i złożenia uwag do projektu planu miejscowego. Organ gminy musi się wprawdzie odnieść do uwag, jednak nie musi ich uwzględnić. w tym wypadku nie ma również procedur odwoławczych (por. partycypacja społeczna).

Projekt kodeksu przewiduje wzmocnienie współpracy gminy z inwestorem poprzez umożliwienie zawarcia tzw. umowy urbanistycznej. W ramach umowy inwestor zobowiązuje się, w przypadku uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego realizację inwestycji głównej, do finansowania lub realizacji i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji powiązanych. Jednocześnie umowa ta nie powoduje powstania roszczenia inwestora o uchwalenie planu miejscowego.

W ramach inwestycji głównej inwestor może zostać zobligowany do wykonania tzw. inwestycji powiązanych. Może to być budowa lub przebudowa:

- systemu transportowego,
- infrastruktury technicznej,
- infrastruktury społecznej,
- budynków lub lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowego zasobu gminy.

[97] [http://szczecin.sarp.org.pl/gizynek/pokaz.php?id=4, dostęp 20.11.2016].

Wybrane zagadnienia a ustalenia planów miejscowych

Zakres ustaleń planów miejscowych wyznacza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi dotyczące standardów zapisu przy zapisywaniu obligatoryjnych ustaleń projektu tekstu planu miejscowego określono w rozporządzeniu **w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (tabela 6). Obligatoryjny zakres ustaleń wynika nie tylko z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu ale także z przepisów odrębnych. W dalszych rozdziałach przedstawiono wybrane problemy i odniesienia prawne w kształtowaniu zapisów planów miejscowych.

Tabela 6

Wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego[98].

Zakres ustaleń	Standardy przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego
Przeznaczenie terenu	*określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;*
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	*określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	*ustalenia dotyczące powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z a)potrzeb ochrony środowiska, b)obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;*
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	*określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
Zasady kształtowania przestrzeni publicznej	*określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	*określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;*
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych	*nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*

[98] Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości	*Określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;*
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	*określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, 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*
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	*nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;*
Obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	*opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;*
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	*zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;*
Stawki procentowe	*stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.*

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W polskim ustawodawstwie pojęcie **ładu przestrzennego** po raz pierwszy zostało wprowadzone w ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym[99]. Ład przestrzenny wraz z gospodarką nieruchomościami, ochroną środowiska i przyrody oraz gospodarką wodną wymieniono w tej ustawie w jako pierwsze wśród zadań własnych gminy.

Kolejne odwołanie do ładu przestrzennego pojawiło się w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 roku[100], w której wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury wskazano jako elementy do uwzględnia w zagospodarowaniu przestrzennym W ustawie nie podano definicji ładu przestrzennego ani nie powiązano z innymi punktami tej ustawy. Interpretacja ładu przestrzennego pozostała intuicyjna.

Definicja ładu przestrzennego pojawiła się dopiero w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku[101]. Ład przestrzenny zdefiniowano jako *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne*. Ustawodawca jako nadrzędne cele planowania wskazał **ład przestrzenny i rozwój zrównoważony niezależnie od poziomu planowania.** Definicja ta posługuje się słowami pochodnymi od porządku i harmonii jednak nie wskazując na czym harmonijność i uporządkowanie relacji ma polegać. Wg Kolipińskiego[102] *wyznacznikami (desygnatami) ładu przestrzennego (w znaczeniu fizycznym) są takie cechy zagospodarowania przestrzennego jak:* ***harmonia, porządek, proporcjonalność, równowaga, czytelność, użyteczność i efektywność.*** *Większość z nich nie daje się mierzyć metodami ilościowymi, co powoduje, że nie można utożsamiać pojęcia „rozwój przestrzenny" z pojęciem „ład przestrzenny*". Przekłada się to na następujące cechy charakterystyczne dla ładu przestrzennego[103]:

- harmonijne uporządkowanie przestrzeni,
- występowanie hierarchii w określonym układzie elementów,
- równowaga poszczególnych składników w organizacji przestrzeni,
- celowe i kreujące wartości estetyczne rozmieszczenie funkcji,
- najlepsze spożytkowanie przestrzeni dla dobra użytkownika,
- najefektywniejsze zaspokojenie potrzeb, zwłaszcza fizycznych i psychicznych potrzeb człowieka,

99 Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95.

100 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415 art. 1.ust.2.

101 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

102 Kolipiński B.: Ekspertyza nt.: Ład przestrzenny w Polsce – stan i problemy. [http://www.mrr.gov.pl/rozwoj_regionalny/Ewaluacja_i_analizy/Raporty_o_rozwoju/Raporty_krajowe/Documents/Ekspertyza_Lad_przestrzenny_w_Polsce_stan_i_problemy_20072011.pdf, dostęp 20.11.2016].

103 Lasocki M., Kos M.: Metody kreowania ładu w przestrzeni miasta. [http://www.isrig.wgsr.uw.edu.pl/uploads/Lasocki.doc, dostęp 20.11.2016].

- kojarzenie interesu jednostki z dobrem ogólnospołecznym,
- skoordynowanie zagospodarowania z potrzebami wyższego szczebla,
- zgodność przekształceń z warunkami środowiska – rozwój zrównoważony, brak kolizji funkcji i konfliktów przestrzennych.

Ustawodawca powiązał zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem[104]. Jednocześnie wskazał jako składowe ładu przestrzennego wymagania dotyczące **architektury i urbanistyki** co zostaje odzwierciedlone w szczególności w dokumentach planistycznych opracowywanych na poziomie gminnym takich jak studium czy plan miejscowy.

Wymagania dotyczące urbanistyki i architektury wskazują konieczność nawiązania do przepisów ustawy Prawo budowlane[105] oraz rozporządzeń wykonawczych. Takie szerokie ujęcie ładu przestrzennego stanowi znaczne utrudnienie w jego diagnostyce, waloryzacji i kształtowaniu, na co wskazują obecne zapisy (a zwłaszcza ich różnorodność) w planach miejscowych.

Innowacyjne podejście do ładu przestrzennego, które ma uporządkowało metodologię kształtowania ładu przestrzennego przedstawiono w Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju[106] (dalej KPPZK). KPPZ odwołuje się do przytoczonej definicji ładu przestrzennego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i jednocześnie przyjmuje ład przestrzenny jako główny cel zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach systemu planowania: krajowym, regionalnym, lokalnym, jednocześnie wskazując na jego funkcjonalność. Ma to zapewnić ciągłość jego kształtowania na wszystkich poziomach planowania. W dokumencie wprowadzono pojęcie polityki **ładu zintegrowanego**, opartego na równoważnych elementach:

- **ład społeczny** identyfikujący strategiczne cele i środki oraz przedsięwzięcia zmierzające do poprawy jakości życia społeczeństwa,
- **ład przestrzenny** określający strategiczne cele i kryteria kształtowania oraz harmonizowania struktur przestrzennych wyrażające zasady i kierunki zagospodarowania przestrzenią geograficzną,
- **ład ekonomiczny** określający strategiczne cele i środki generujące efektywny rozwój społeczno-gospodarczy,
- **ład ekologiczny** formułujący uwarunkowania i strategiczne cele ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego, zmierzające do utrwalania rozwoju ekologicznie zrównoważonego (ekorozwoju).

[104] art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

105 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.

106 Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, M.P. 2012 poz. 252.

W wyniku wyodrębnienia aspektów społeczno - ekonomiczno- przyrodniczych, ład przestrzenny został zawężony do zagadnień związanych kształtowaniem i harmonizowaniem struktur przestrzennych poprzez formułowanie **zasad zagospodarowania przestrzenią geograficzną**, co pozwala na bardziej precyzyjne podejście o zagadnienia i otwiera nowe szanse na przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego, którego brak generuje problemy na poszczególnych szczeblach planowania wskazane w KPPZK:

- na poziomie kraju – częste niedostosowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania do wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz wynikająca z tego postępująca fragmentacja systemów przyrodniczych i degradacja krajobrazów kulturowych,
- na poziomie regionalnym i subregionalnym – niszcząca wobec wartości przestrzeni, rozrzutna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, zwłaszcza rozpraszanie zabudowy wiejskiej i brak koordynacji zabudowy terenów wzdłuż głównych dróg,
- na poziomie lokalnym – niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy

- i architekturze zespołów urbanistycznych, ich niekompletność i presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych miast, braki w wyposażeniu terenów urbanizowanych i terenów wiejskich w infrastrukturę techniczną i społeczną, nienadążającą za rozwojem zabudowy mieszkaniowej.

Grażyna Korzeniak[107] wskazuje na następujące elementy ładu przestrzennego kształtowane poprzez planowanie przestrzenne:

- struktura zagospodarowania miasta dostosowana do warunków środowiska naturalnego i zachowująca przestrzenny system przyrodniczy,
- forma miasta i elementy jego zagospodarowania podkreślające jego tożsamość i unikalność, zachowujące dziedzictwo kulturowe, ze starannie rozlokowanymi i zagospodarowanymi przestrzeniami publicznymi,
- wielofunkcyjność obszarów miasta, lecz ze zminimalizowanymi konfliktami wynikającymi z różnych form zagospodarowania,
- czytelność struktury, z dającymi się wyodrębnić dzielnicami oraz z zapewnieniem dostępności transportowej do wszystkich obszarów, w miarę jednorodny w obrębie miasta dostęp do usług publicznych,
- zapewniony dostęp do publicznie dostępnych terenów rekreacji,
- brak obszarów wielokrotnej deprywacji (społecznej, ekonomicznej i fizycznej),
- forma i struktura miasta powszechnie akceptowana przez lokalną społeczność.

Kontrola ładu przestrzennego w planach miejscowych przebiega poprzez definiowanie **zasada ochrony walorów przestrzeni** oraz **ustalania wytycznych dla zagospodarowania i zabudowy** terenu z uwzględnieniem właściwych dla danej społeczności priorytetów. Porównując zapisy różnych planów miejscowych dotyczących ładu przestrzennego można zauważyć dużą rozbieżność w podejściu planistów do tego zagadnienia oraz sposobu zapisu wytycznych.

[107] Korzeniak G.(red.): Planowanie przestrzenne jako element systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem miasta W: Zintegrowane planowanie rozwoju miast. Instytut Rozwoju Miast Kraków 2011, str. 137 .

Przykład

Plan miejscowy części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Suchej i Wiczlińskiej[108]
W planie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazujące:

- *kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, oczek wodnych itp.) oraz kształtowaniu terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,*
- *kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska.... oraz z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,*
- *odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic*
- *i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,*
- *ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.*

108 Uchwała nr XXXII/753/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Suchej i Wiczlińskiej. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 września 2005 r., Nr 86, poz. 1741.

Problematyka zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska

Koncepcja rozwoju zrównoważonego znana jest od lat 60-tych. Wielorakość definicji tego pojęcia wynika z wieloletniego rozwoju idei i uwarunkowań jakie jej towarzyszyły. Początkowo rozwój zrównoważony łączony był wyłącznie z ochroną przyrody. W latach 90 - tych rozwój zrównoważony łączono przede wszystkim z równowagą produkcji i konsumpcji w skali globalnej, która miała być realizowana bez naruszania przestrzeni ekologicznej tj. nie powodując strat ekologicznych i nie naruszając jakości życia przyszłych pokoleń, ich praw pod względem dostępności do środowiska oraz korzystania z zasobów naturalnych. Sprawiedliwość międzypokoleniowa stała się jedną z nadrzędnych idei zrównoważonego rozwoju.

Dziś pojęcie rozwoju zrównoważonego dotyczy szeroko pojętej harmonii rozwoju gospodarczego, społecznego i przyrodniczego. Rozwój zrównoważony ma zapewnić zaspokojenie potrzeb obecnego pokolenia przy jednoczesnym zapewnieniu szans na rozwój przyszłych pokoleń. W planowaniu i zarządzaniu przestrzenią przekłada się to na uwzględnienie w opracowywaniu planów, koncepcji i strategii cech przestrzeni takich jak:

- *jej ograniczoność fizyczną oraz ograniczoność do regeneracji,*
- *jej zróżnicowanie oraz mnogość relacji przestrzennych między komponentami przestrzeni i możliwość występowania konfliktów przestrzennych*.

Rozwój zrównoważony może zostać zapewniony dzięki **zintegrowanym działaniom** w zakresie rozwoju gospodarczego, społecznego oraz w zakresie środowiska. W skali globalnej uściślenia dotyczące rozwoju zrównoważonego przedstawiono w Milenijnych Celach Rozwoju[109]. Osiem milenijnych celów stanowiło zobowiązanie społeczności międzynarodowej do redukcji ubóstwa i głodu, zapewnienia równego statusu kobiet i mężczyzn, poprawy stanu zdrowia, poprawy stanu edukacji, walki z AIDS, ochrony środowiska naturalnego a także zbudowania globalnego partnerstwa między narodami na rzecz rozwoju do 2015 roku. Ich kontynuacja i rozszerzenia, pojawiły się w przyjętym we wrześniu 2015 r. planie zrównoważonego rozwoju dla świata Agenda 2030[110]. Dokument został podpisany przez państwa członkowskie ONZ, w tym Polskę.

Rozwój zrównoważony został przywołany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta wskazuje na rozwój zrównoważony i ochronę środowiska jako jedne z istotnych aspektów planowania i zarządzania przestrzenią. Jednocześnie odwołuje się ustawy regulującej zasady ochrony środowiska i wykorzystania jego zasobów z uwzględnieniem rozwoju

[109] Milenijne Cele Rozwoju (ang. Millennium Development Goals), to osiem celów, które 189 członków ONZ zobowiązało się osiągnąć w ramach Projektu Milenijnego ONZ. [http://www.un.org/millenniumgoals, dostęp 20.11.2016].

[110] Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego A/RES/70/1. W Agendzie zdefiniowano siedemnaście celów i pięć głównych kierunków realizacji: pokój na świecie, eliminacja głodu i ubóstwa, dobrobyt, globalne partnerstwo, ochrona planety. monitorowanie realizacji polityki zrównoważonego rozwoju odbywa się z wykorzystaniem wskaźników monitorujących zrównoważony rozwój na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym. [http://www.un.org.pl/agenda-2030-rezolucja#sthash.IeYYrIzI.dpuf, dostęp 20.11.2016].

zrównoważonego tj. p**rawa ochrony środowiska**[111]**.** Ustawa ta definiuje podstawowe pojęcia oraz wskazuje zakres planów miejscowych w odniesieniu do ochrony środowiska.

Prawo ochrony środowiska określa **zrównoważony rozwój** jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Celem jest zagwarantowanie możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Zgodnie z ustawą, **środowisko** należy rozmieć jako ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami[112]. Wszystkie działania związane z ochroną środowiska wiążą się również z ochroną zdrowia człowieka.

Ustawa nakazuje ochronę przed działaniami niszczącymi środowisko i **równowagę przyrodniczą**[113] (rys. 22) oraz zachowanie lub podtrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Grażyna Korzeniak[114] wskazuje planowanie przestrzenne jako jedno z narzędzi wprowadzania zrównoważonego rozwoju z trzech zasadniczych powodów:

- *planowanie przestrzenne jest zawsze indywidualne i opiera się na specyfice danego planowanego obszaru. W tej specyfice mieści się również powiązanie danego obszaru z pozostałymi. Dlatego też w stosunku do tego obszaru możemy zejść na bardziej szczegółowy poziom ocen i wyboru kierunków działań.*
- *to co możemy uznać za zjawiska oceniane z punktu widzenia zasad zrównoważonego rozwoju jako pozytywne lub negatywne są zawsze w przestrzeni odzwierciedlone i mierzalne, co staje się najlepszą bazą do ocen skutków podejmowanych decyzji i podejmowania decyzji następnych,*
- *w planowaniu przestrzennym bardzo wyraźnie widać grę między trzema głównymi celami, które powinny być w rozwoju zrównoważonym uwzględniane, czyli*

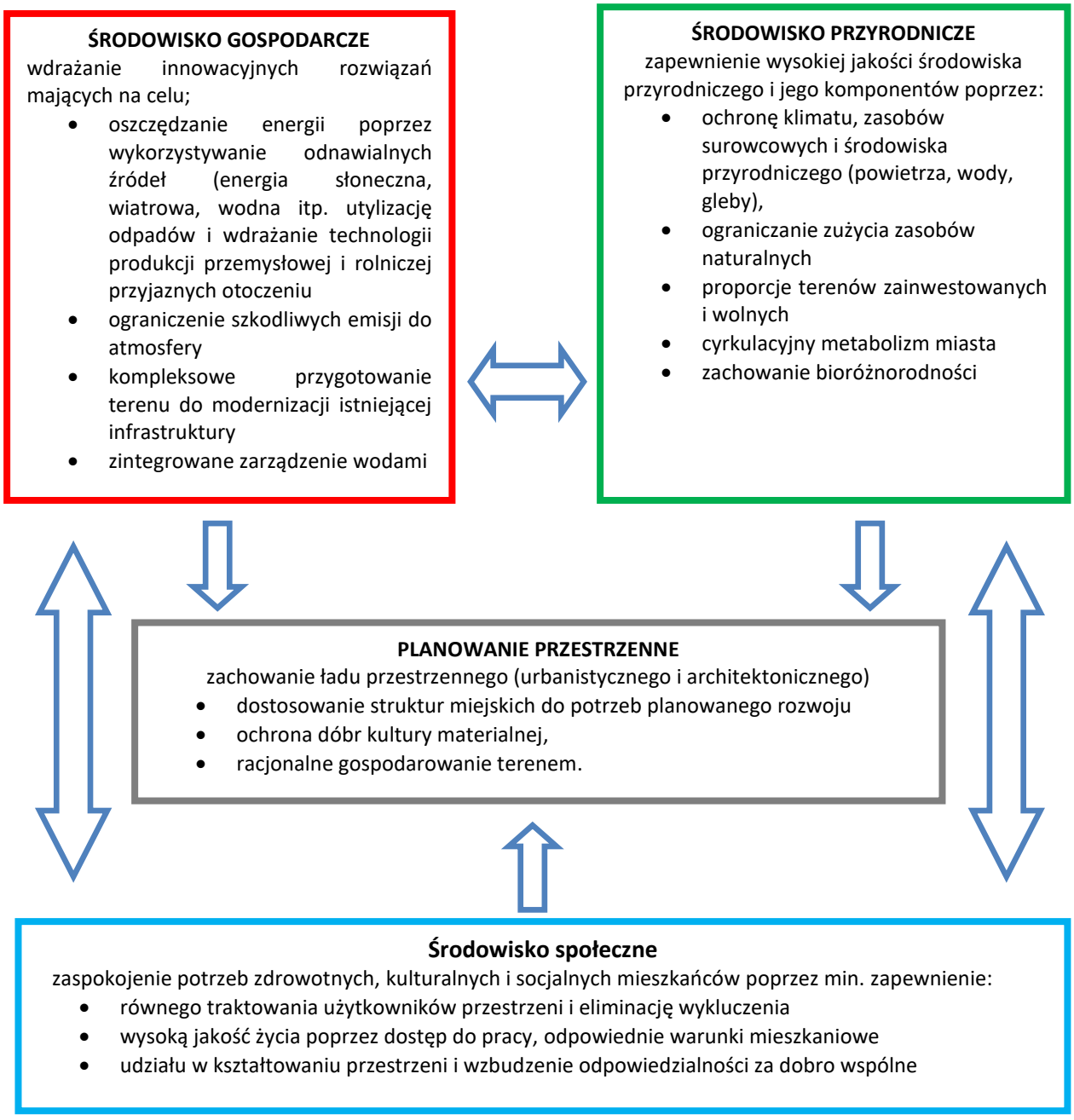
[111] art.3 pkt. 50 ustawy Prawo ochrony środowiska.

[112] art. 3 pkt 39 ustawy Prawo ochrony środowiska.

[113] Równowaga przyrodnicza – rozumie się przez to stan, w którym na określonym obszarze istnieje równowaga we wzajemnym oddziaływaniu: człowieka, składników przyrody żywej i układu warunków siedliskowych tworzonych przez składniki przyrody nieożywionej. (art. 3 pkt 32 ustawy Prawo ochrony środowiska)

[114] Korzeniak G.: Planowanie przestrzenne jako element systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem miasta W: Zintegrowane planowanie rozwoju miast, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011, str. 137-153

ekologicznymi, społecznymi i gospodarczymi, gdyż realizacja każdego z tych celów odbywa się w przestrzeni o określonych cechach i ograniczonej pojemności oraz tę przestrzeń kształtuje.



Rysunek 22 Planowanie przestrzenne w kontekście zrównoważonego rozwoju

Wymagane opracowania

Ustawodawca wskazuje zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska jako podstawę do sporządzania dokumentów planistycznych na wszystkich szczeblach planowania, w tym

planów miejscowych. W dokumentach tych należy określić rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu oraz ustalić się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska[115].

Wdrożenie zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska w planach miejscowych (rys.23) realizowane jest poprzez opracowanie dwóch podstawowych dokumentów takich jak:

- **opracowanie ekofizjograficzne** - dokumentacja wyjściowa do projektu planu miejscowego, której celem jest analiza środowiska, identyfikacja problemów i analiza możliwości zmian środowiska;
- **prognoza oddziaływania na środowisko** tj. prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze, dokumentacja, w której analizowane są wpływy projektowanych zapisów w planie miejscowym na środowisko oraz zdrowie ludzi.
-

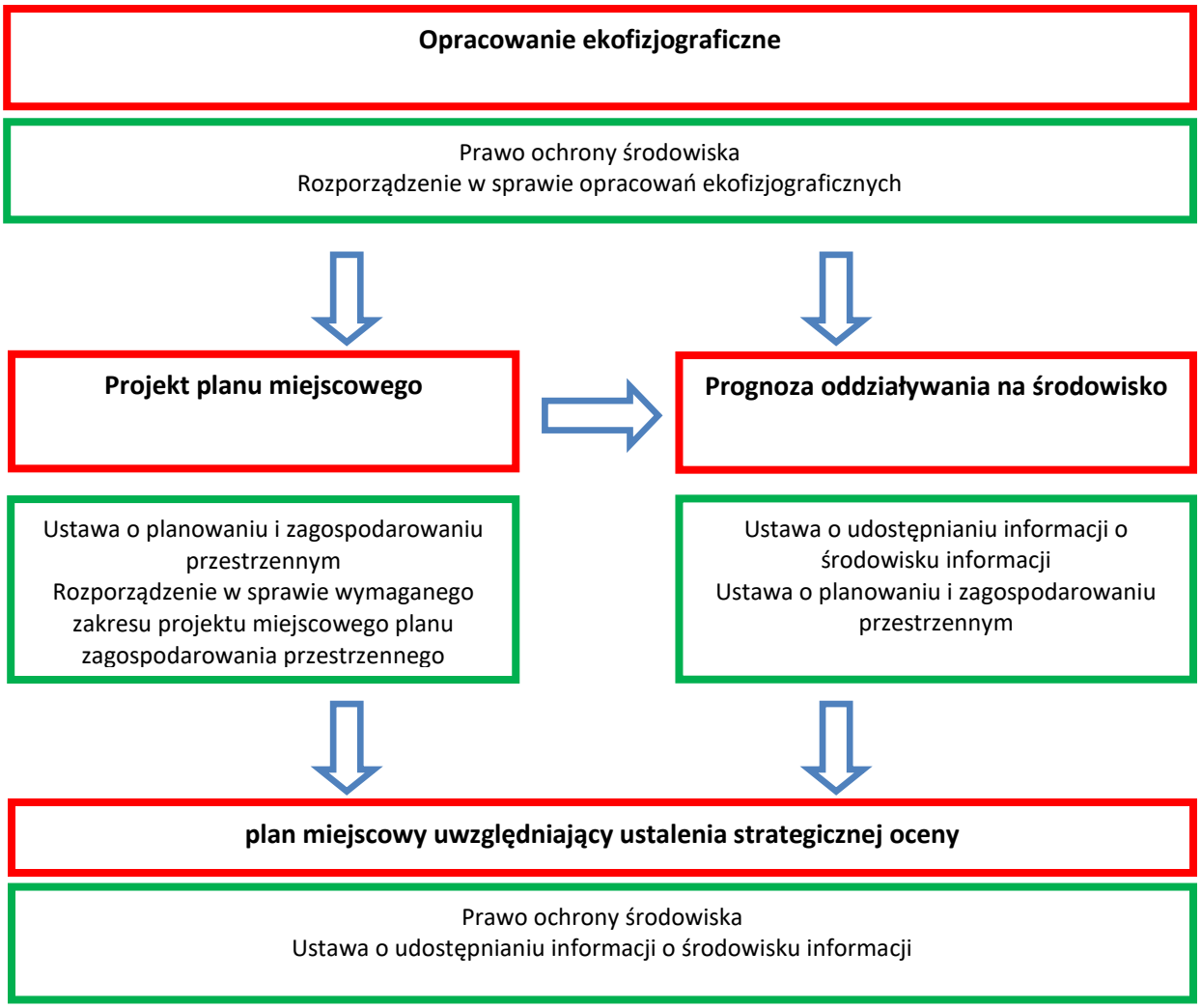
W **opracowaniu ekofizjograficznym** przedstawia się elementy przyrodnicze występujące na analizowanym terenie oraz ich wzajemne relacje. Celem tego opracowania jest wskazanie możliwości i graniczeń inwestycyjnych z uwzględnieniem zachowania trwałości procesów przyrodniczych występujących na danym terenie. W opracowaniu ekofizjograficznym wskazuje się również warunki niezbędne do odnawialności zasobów środowiska oraz metody rekultywacji obszarów zniszczonych przyrodniczo co jest niezbędne do zachowania rozwoju zrównoważonego.

Zakres opracowania ekofizjograficznego obejmuje[116]:

- **rozpoznanie** i **charakterystykę** stanu oraz funkcjonowania środowiska;
- **diagnozę** stanu funkcjonowania środowiska;
- **określenie** przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze;
- **ocenę** przydatności środowiska, polegająca na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru;
- **wnioski** – określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen.

[115] art. 71. ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska

[116] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Dz. U. 2002 nr 155 poz. 1298



Rysunek 23 Procedura mająca na celu wdrażanie rozwoju zrównoważonego. Schemat powiązań pomiędzy dokumentami w procesie uchwalania planu miejscowego (kolor czerwony - dokumentacja, kolor zielony - podstawa prawna)

Ocena oddziaływania na środowisko[117] (ang. *environmental impact assessment*) jest jednym z podstawowych instrumentów prawnych ochrony środowiska. Dla dokumentów planistycznych przeprowadza się procedurę Strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (dalej SOOŚ), której jednym z pierwszych dokumentów jest **prognoza oddziaływania na środowisko**. Cała procedura przeprowadzana jest przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w postępowaniu. Z tego względu prognoza oddziaływani na środowisko zawiera min. streszczenie dokumentu sporządzone w języku niespecjalistycznym. W ramach procedury SOOŚ określony zostaje stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie

[117] ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzyskanie wymaganych ustawą opinii[118]. W przypadku planów miejscowych organem opiniującym prognozę jest regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Prognoza oddziaływania na środowisko zawiera podstawowe informacje o projektowanym dokumencie ze wskazaniem na główne cele i powiązani z innymi dokumentami, przyjętych metodach analiz, informacje o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. W prognozie przedstawiona zostaje analiza i ocena uwarunkowań środowiskowych oraz ocena wariantów realizacji postanowień projektowanego dokumentu[119]:

- jak będą wyglądały potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- jak będą wyglądały potencjalne zmiany w przypadku realizacji projektowanego dokumentu,

Ponadto w dokumencie analizie zostaje poddany stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, na terenach Natura 2000 oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu. Analiza i ocena uwzględniają elementy przyrody ożywionej i nieożywionej, geograficzne: krajobraz, klimat, zasoby naturalne, dobra materialne, zabytki itd.

Prognoza zawiera informację o możliwych scenariuszach i alternatywnych rozwiązaniach mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru. Przeprowadzenie procedury dla obszarów Natura 2000 jest dodatkowo wymagane przez ustawę o ochronie przyrody.

Prognoza oddziaływania na środowisko posiada rolę informacyjną[120]. Jeśli w wyniku przeprowadzonej SOOŚ okaże się, że realizacja dokumentu może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 to nie może on zostać przyjęty i wdrożony do realizacji. Dopuszcza sie dwa wyjątki tj. brak rozwiązań alternatywnych dla założeń zawartych w projektowanym dokumencie lub gdy realizacja zaplanowanych na omawianym obszarze działań służy nadrzędnemu interesowi publicznemu.

[118] ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

[119] art. 51.2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

[120] Nowak M. J.: Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko jako instrument zarządzania środowiskiem w wybranych polskich gminach, Ekonomia i Środowisko, Szczecin, 2014

Zapisy w planach miejscowych

Ochrona środowiska może być realizowana w szczególności poprzez racjonalne gospodarowanie gruntami i złożami kopalnianymi. Zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni przy jednoczesnej ochronie środowiska przed negatywnymi skutkami wynikającymi z gospodarki rolnej. Podkreślono ochronę walorów krajobrazowych i warunków klimatycznych oraz ochronę środowiska przed hałasem i wibracjami.

Przy opracowaniu planów miejscowych obligatoryjnie należy przede wszystkim uwzględniać ograniczenia zagospodarowania wynikające z tak zwanych obszarów specjalnych, tj.:

- zgodnie z trybem ustawy o ochronie przyrody form ochrony przyrody w postaci: parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych[121] wynikających z ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza oraz obszarów cichych w aglomeracji[122] i poza nią[123];
- ustalenia w trybie przepisów ustawy Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Ponadto szczególną uwagę w planach miejscowych należy poświecić:

- lokalizacji infrastruktury technicznej pod kątem ochrony walorów krajobrazowych i tras wędrówek zwierząt;
- lokalizacji zakładów przemysłowych w strefach przemysłowych oraz poza nimi i możliwości wystąpienia awarii przemysłowej.

Istotnym jest zapis o konieczności **kompensacji przyrodniczej**[124] jeśli ochrona elementów środowiska nie jest możliwa przy realizacji inwestycji w tym inwestycji wskazanych w planach

[121] Strefa przemysłowa może zostać utworzona na obszarach wskazanych w planach miejscowych jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania i równocześnie użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem.

[122] Obszar cichy w aglomeracji jest obszarem, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu uśrednionego całodobowego , całorocznego tj. Ldwn.

[123]Obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

[124] Kompensacja przyrodnicza jest to zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

miejscowych. W planach miejscowych wskazuje się również obszary zdegradowane wraz z wytycznymi pozwalającymi na przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

W rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano, że ustalenia zawarte w planach miejscowych dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające ze wskazanych w ustawie prawo ochrony środowiska **potrzeb ochrony środowiska** oraz obowiązujących ustaleń **planów ochrony** dla ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Plan ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody oraz parku krajobrazowego sporządza się na okres 20 lat, z uwzględnieniem min. charakterystyki i oceny stanu zagospodarowania przestrzennego. Plan ochrony zawiera min. ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.

Oprócz uwzględnienia terenów objętych formami ochrony przyrodniczej, w planach miejscowych wskazuje się tereny i obszary zagrożone powodzią, tereny wód powierzchniowych morskich oraz śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) oraz przeznaczone pod zieleń.

Przykład

Wytyczne do formułowania zasad i ochrony środowiska obowiązujące w obszarze objętym planem (w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) wynikające z potrzebochrony środowiska w wytycznych do sporządzania planów miejscowych w mieście Katowice[125].

1. Określenie terenów wymagających ochrony, w których ze względu na wartości lub cechy elementów środowiska, dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko należy nałożyć obowiązek sporządzenia raportu zgodnie z § 5 ust. 2 tego rozporządzenia:
a) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone,

[125] Formuła opracowywania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w mieście Katowice, Zespół Biura Rozwoju Regionu Sp. z o.o. w Katowicach, Katowice, 2006.

b) obszary objęte ochroną - wymienione w dziale IV rozdział 10 § 29 (tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody), rozdział 13 § 37 (obszary ochrony ujęć wód i obszary ochrony zbiorników wód podziemnych) oraz § 38 (inne obszary chronione zgodnie z ustawą Prawo wodne).
c) obszary leśne, w szczególności lasy ochronne należące do PGL Lasy Państwowe,
d) pozostałe obszary o podwyższonych wartościach przyrodniczych, w tym obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w szczególności doliny rzek (a co najmniej ich terasy zalewowe i zbocza uformowane w wyraźne krawędzie), a także obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną,
e) obszary zamieszkałe przez ludność, o zwartej zabudowie. miejski, dzielnicowy, osiedlowy, tereny zieleni o funkcji ozdobnej (reprezentacyjnej), tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, tereny o istotnej funkcji wentylacyjnej.
3. Określenie elementów lub cech środowiska wymagających ukształtowania (np. nowe tereny zieleni rekreacyjnej, izolacyjnej itp.), ciągi zadrzewień wzdłuż ulic lub w terenach osiedlowych wraz ze wskazaniem funkcji (ocieniająca, wiatrochronna, ozdobna itp.), zbiorniki wód opadowych tzw. małej retencji urządzane w formie naturalnej itp.
4. Określenie elementów lub cech środowiska wymagających przekształceń oraz zasad i warunków zagospodarowania zmierzających do poprawy ich stanu (np. w obszarach o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych, przekroczonych standardach środowiska, wymagających rekultywacji itp.)

Problematyka ochrony zieleni w planach miejscowych

Zieleń jest nieodłącznym elementem środowiska miejskiego pełniący szereg funkcji, do najważniejszych można zaliczyć następujące funkcje:

- ekologiczno - przyrodnicza,
- wypoczynkowo - rekreacyjna,
- estetyczno - kompozycyjna,
- techniczna - izolacyjna,
- społeczno - wychowawcza,
- dydaktyczno - naukowa.

Jedną z do dziś wykorzystywanych klasyfikacji jest propozycja przedstawiona przez Władysława Czarneckiego[126]. Dzieli on zieleń na:

- zieleń ogólnodostępną: parki, zieleńce, place, bulwary, promenady itp.,
- zieleń o specjalnym przeznaczeniu (przeważnie ograniczoną w użytkowaniu – m.in. pasy zieleni izolacyjnej, zieleń towarzyszącą komunikacji, ogrody, cmentarze),
- zieleń towarzyszącą (przeważnie wyłączoną z publicznego użytkowania – m.in. w ramach terenów przemysłu i składowania, usług kulturalno – społecznych, usług techniczno – gospodarczych oraz terenów mieszkaniowych),
- tereny gospodarki rolnej i leśnej (m.in. gospodarstwa ogrodnicze, produkcyjne, rolniczo – hodowlane czy lasy produkcyjne),
- tereny wycieczkowo – wypoczynkowe (m.in. lasy podmiejskie, parki historyczne czy różne formy ochrony przyrody).

W planach miejscowych wprowadza się pojęcia terenów zieleni ekologiczno krajobrazowej, choć są różnie rozumiane. W planach miejscowych dla Gdyni z**ieleń ekologiczno-krajobrazowa *to*** *Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe i półnaturalne łąki oraz pastwiska*[127]. Natomiast w planach miejscowych Gdańska ***zieleń krajobrazowo-ekologiczna*** *to np.: zbiorniki wodne (za wyjątkiem retencyjnych), drobne cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia*[128].

[126] Czarnecki W.: Planowanie miast i osiedli. Tom III Krajobraz i tereny zielone, Warszawa – Poznań, PWN, 1968,

127 Uchwała nr X/164/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo. DZ. URZ. WOJ. 2015.2450

[128] Uchwała nr XVI/485/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – Matemblewska II w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom Nr 10, poz. 179 dn. 2004.01.26.

Karolina Sobczyńska[129] w swojej pracy wskazała, że "*w wielu opracowaniach zawierających klasyfikację, zieleń występuje najczęściej w postaci parków, terenów zieleni miejskiej, terenów wypoczynkowych, itp, które traktowane są zawsze jako odrębne struktury i fragmenty przestrzeni miejskich. Podsumowując przeprowadzoną analizę stanu badań stwierdza się, że:*

- systemy i układy zieleni w mieście omawiane są jako odrębne struktury,
- w większości prac uderza selektywne podejście do problematyki zieleni,
- rzadko zwraca się uwagę na elementy zieleni pełniące rolę kompozycyjną w mieście w postaci dominant, linii prowadzących i innych współistniejących z formami architektonicznymi,
- w opracowaniach obserwuje się brak ujęcia form zieleni w języku kompozycji przestrzeni miasta jako elementów przestrzennych tworzących tę kompozycję w podobnym znaczeniu, co formy architektoniczne,
- przeanalizowana literatura opisuje wpływ roślinności na klimat miejski, zwraca uwagę na jej role izolacyjno-ochronne, wypoczynkowe, itp., natomiast brakuje badań nad funkcją kompozycyjną form zieleni w intensywnie zabudowanym mieście w aspektach percepcyjnych i behawioralnych,
- brakuje ujednoliconej terminologii i klasyfikacji zieleni miejskiej. W kolejnym rozdziale została podjęta próba przeanalizowania stosowanej terminologii dotyczącej zieleni miejskiej.

Oznacza to że wymagana jest standaryzacja zapisów w planach miejscowych pozwalająca na czytelna klasyfikację zieleni wraz z wskaźnikami pozwalającymi na optymalne zagospodarowania terenów zielenią z uwzględnieniem jej wachlarza funkcji. Obecnie w planach najczęściej zapisy dotyczące zieleni urządzonej powiązane są z powierzchnia biologicznie czynną lub zapisami dotyczącymi drzew. Rzadko zapisy planistyczne wykorzystują zapisy dotyczące zieleni jako elementu kompozycji czy zielonych ścian.

Kontrola zieleni odbywa się na dwa sposoby. Wydzielenia terenów przeznaczonych pod zieleń oraz zapisy nakazów i zakazów dotyczące zieleni towarzyszącej. Funkcje jako tereny wydzielone na zieleń to przede wszystkim:

- treny objęte formami ochrony,
- lasy,
- tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje,
- tereny ogrodów działkowych,
- cmentarze.

Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrodniczej

Ustawa o ochronie przyrody wskazuje na cztery formy ochrony przyrodniczej:

[129] Sobczyńska K.: Zieleń jako element współczesnego miasta i jej rola w przestrzeniach publicznych Poznania. Politechnika Poznańska, praca doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Teresa Bardzińskiej-Bonenberg, Poznań 2014.

- **Stanowiska dokumentacyjne** - niewyodrębniające się na powierzchni lub możliwe do wyodrębnienia, ważne pod względem naukowym i dydaktycznym, miejsca występowania formacji geologicznych, nagromadzeń skamieniałości lub tworów mineralnych, jaskinie lub schroniska podskalne wraz z namuliskami oraz fragmenty eksploatowanych lub nieczynnych wyrobisk powierzchniowych i podziemnych. Oraz miejsca występowania kopalnych szczątków roślin lub zwierząt.
- **Użytki ekologiczne -** zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania
- **Zespoły przyrodniczo-krajobrazowymi -** fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne.
- **Pomnik przyrody -** pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

W przypadku form ochrony takich jak np. użytek ekologiczny, będącej w gestii gminy tj. wyznaczanych na drodze uchwały[130], jej utrwalenie następuje poprzez zapisy planów miejscowych. Uchwała rady gminy określa nazwę danego obiektu lub obszaru, jego położenie, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy w użytkowaniu i zagospodarowaniu.

Lasy

Lasem w rozumieniu ustawy o lasach[131] *jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony; przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków. Mogą to być również grunty związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.*

[130] ustawa o ochronie przyrody

[131] Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach Dz.U.2015.0.2100 t.j.

Lasy wykorzystywane są do celów:

- **gospodarczych -** pozyskiwanie drewna opałowego i budulcowego, hodowla zwierząt
- i uprawa roślin.
- **ochronnych - lasy chronią glebę** przed zmywaniem lub wyjałowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin, ograniczają przemieszczanie się piasków lotnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów, chronią wody powierzchniowe i podziemne.
- **przyrodniczych -** stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej, wchodzą w skład systemu przyrodniczego miasta
- zdrowotne, turystyczne i rekreacyjne.

Zgodnie z ustawą o lasach[132] dla lasów opracowuje się plany urządzenia lasu. Plany te powinny być uwzględnione w planach miejscowych w zakresie granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych.

Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.

Tereny zieleni urządzonej

Tereny zieleni urządzonej są niezbędne w prawidłowym funkcjonowaniu miasta (rys.24). Oprócz funkcji reprezentatywnej, wypoczynkowej i rekreacyjnej np. ogrody i parki miejskie czy zieleńce, zieleń pełni również min. funkcje podnoszące walory estetyczne np. zieleń towarzysząca obiektom architektonicznym i inżynierskim. Zieleń powinna być projektowana jako spójny element systemu przyrodniczego miasta tworząc z innymi terenami system zielonych obszarów powiązanych ze sobą korytarzami ekologicznymi tzw. przyrodniczy system miejski. Kluczowe jest zapewnienie bioróżnorodności oraz obszarów terenów zielonych, w tym również i takich o powierzchni co najmniej 5 ha z dominacją zwartego drzewostanu. Drzewo w mieście pełni wciąż niedocenianą rolę w oczyszczaniu powietrza i przepływu wody, jednak musi mieć bezpieczną lokalizację (rozrost bryły i korony) która zapewni jego funkcjonowanie na długie lata. Drzewa przydrożne i sadzone wzdłuż ulicy mogą tylko częściowo pełnić swoją rolę ze względu na często występujące ograniczenia techniczne (fundamenty budynków itd.) ograniczające ich rozrost. Zieleń ogólno miejska może towarzyszyć ciągom pieszym i rowerowym tworząc zielone tunele, bezpieczne przestrzenie dla ruchu pieszego. Ochrona zieleni istniejącej i planowanie nowych terenów może być również realizowane poprzez zapisy planów miejscowych. Może to dotyczyć zarówno zieleni na wydzielonych terenach liniami regulacyjnym jak i jak i zieleni towarzyszącej innym terenem np. komunikacji, przestrzeni publicznej czy obiektów pełniących funkcje publiczne.

[132] art. 20. ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach Dz.U.2015.0.2100 t.j.

a)

b)

Rysunek 24 Przykłady zieleni miejskiej. a) Ogród Botaniczny Uniwersytetu Wrocławskiego we Wrocławiu, b) dach zielony biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego dostępny bezpośrednio z przylegającego do budynku parku miejskiego.

Tereny ogródków działkowych

W myśl ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych[133] (dalej ROD) rodzinne ogrody działkowe stanowią tereny zielone, które pełnią szereg funkcji służących integracji lokalnej społeczności i kształtowaniu zdrowego otoczenia człowieka oraz poprawie warunków bytowych, produkcyjną i przyrodniczą. Ponieważ ogrody zajmują przeważnie dużą powierzchnię wspomagają one ochronę środowiska przyrodniczego, pozytywnie wpływają na warunki ekologiczne i klimatyczne w miastach, a jednocześnie wykorzystuje się je jako element rewitalizacji przyrodniczej terenów zdegradowanych. Rodzinne ogrody działkowe jako tereny zielone podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska. Jako przestrzeń publiczna ROD funkcjonują wyłącznie dla osób mających tytuł prawny uprawniający do korzystania z działki

Cmentarz

Cmentarze to miejsce pochówku zmarłych. Jednocześnie cmentarz jest miejscem przebywania mieszkańców społeczności lokalnej, którzy nie tylko odwiedzają zmarłych, ale poszukują ciszy, skupienia i zieleni. Cmentarz może wzbogacać funkcje miejskie jako element krajobrazu, sieci przyrodniczej czy poprzez swoje wartości historyczno - kulturowe.

Założenie i rozszerzenie cmentarza może zostać zrealizowane tylko na podstawie obowiązującego planu miejscowego, a w przypadku cmentarza wyznaniowego również wymagane jest uzyskanie zgody właściwego inspektora sanitarnego [134]. W lokalizacji cmentarza uwzględnia się wymagania dotyczące:

- szerokości pasów izolujących teren cmentarny od innych terenów, a w szczególności terenów mieszkaniowych;

[133] Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Dz.U. 2014 poz. 40.

[134] art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Dz.U. 1959 nr 11 poz. 62

- odległość cmentarza od źródeł ujęcia wody;
- wymagania co do poziomu wód gruntowych na terenach przeznaczonych pod cmentarze.

Zapisy w planach miejscowych mają uwzględnić oddziaływania cmentarza na tereny sąsiednie i zachowanie właściwych rozwiązań sanitarnych[135]. Dlatego plany należy wykonywać dla terenów cmentarza wraz z tzw. strefą sanitarną w pasie 150 m wokół granic cmentarza. Jest to odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych. Odległość ta może zostać jej zmniejszona do 50 m jedynie wtedy, gdy teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Ważne jest zachowanie odległości cmentarza co najmniej 500 m od ujęć wody.

Zdarzają się jednak plany, których granice pokrywają się z granicami cmentarzy i nie wprowadzają stref ochronnych, w granicach obszaru objętego planem. W takim przypadku naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego staje się podstawą do unieważnienia uchwały[136].

Korytarz ekologiczny i system przyrodniczy miasta

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody korytarz ekologiczny określa jako *obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Funkcje korytarza ekologicznego może też pełnić obszar chronionego krajobrazu.*
Korytarze ekologiczne powinny stanowić pas bezpieczny dla roślin i zwierząt, w którym panuje odpowiednie środowisko. Priorytetem powinno być zachowanie naturalnych korytarzy, następnie uzupełnianie i ich łączenie korytarzami projektowanymi przy zapewnieniu ciągłości funkcjonalności i powiązań ekologicznych. Jest to jeden z elementów zrównoważonego rozwoju. Zadaniem planowania przestrzennego na poziomie lokalnym jest zatem wyznaczanie i ochrona korytarzy ekologicznych wraz ze wskazaniem ich ograniczeń czy możliwości w zagospodarowania i użytkowaniu. W przypadku planów miejscowych rozpoznanie uwarunkowań korytarzy ekologicznych następuje w opracowaniu ekofizjograficznym, w którym wskazuje się *a) poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku, (...), a także d) powiązań przyrodniczych obszaru z jego szerszym otoczeniem*[137].

W planach miejscowych korytarze ekologiczne nie występują jako wyodrębnione funkcje, a ich rolę przejmują tereny o różnym sposobie zagospodarowania: mieszkaniowe, rolne czy zieleni. w planach ogranicza się możliwości zainwestowania na tych terenach czy nakazuje się nasadzenia.

[135]art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 3 i art. 5 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Dz.U. 1959 nr 11 poz. 62.

[136] Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr Lex-I.4131.293.2015.Bł Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 grudnia 2015 r. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego.

[137] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298

Jak wskazują autorki opracowania "Korytarze ekologiczne w planowaniu przestrzennym"[138] ***...****Nawet, jeśli udaje się doprowadzić do sytuacji, w której przerwy w ciągach zabudowy zachowane zostają jako korytarze ekologiczne, to mogą być one utracone w kolejnych edycjach planu ze względu na brak wyraźnie sformułowanych podstaw w przepisach prawnych, lub mogą być one utracone w sytuacji unieważnienia planu i wydawania pozwoleń na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy****.* Jako przyczyny takiego stanu wskazano presję osadnictwa i przeznaczanie terenów pod zabudowę oraz *brak merytorycznie udokumentowanego przebiegu korytarzy ekologicznych w skali lokalnej****.***

Krokiem ku poprawie sytuacji ochrony korytarzy ekologicznych na terenach miejskich są odrębne opracowania wraz wytycznymi dotyczące całych **systemów przyrodniczych miast (SPM), otwartych obszarów i terenów prawnie chronionych przyrodniczo, biologicznie czynnych na które składają się pasma, węzły, korytarze i sięgacze.**

Przykładem może być ochrona SPM realizowana w Gdańsku, w ramach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (dalej OSTAB) (rys. 25). Dla całej gminy został opracowany spójny dokument, w którym wskazano wytyczne gospodarowania terenem. Zgodnie z definicją[139] OSTAB obejmuje *najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniających ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej****.*** Jako ciągi traktuje sie tereny zielone: aleje lub roślinność towarzyszącą np. drzewa.

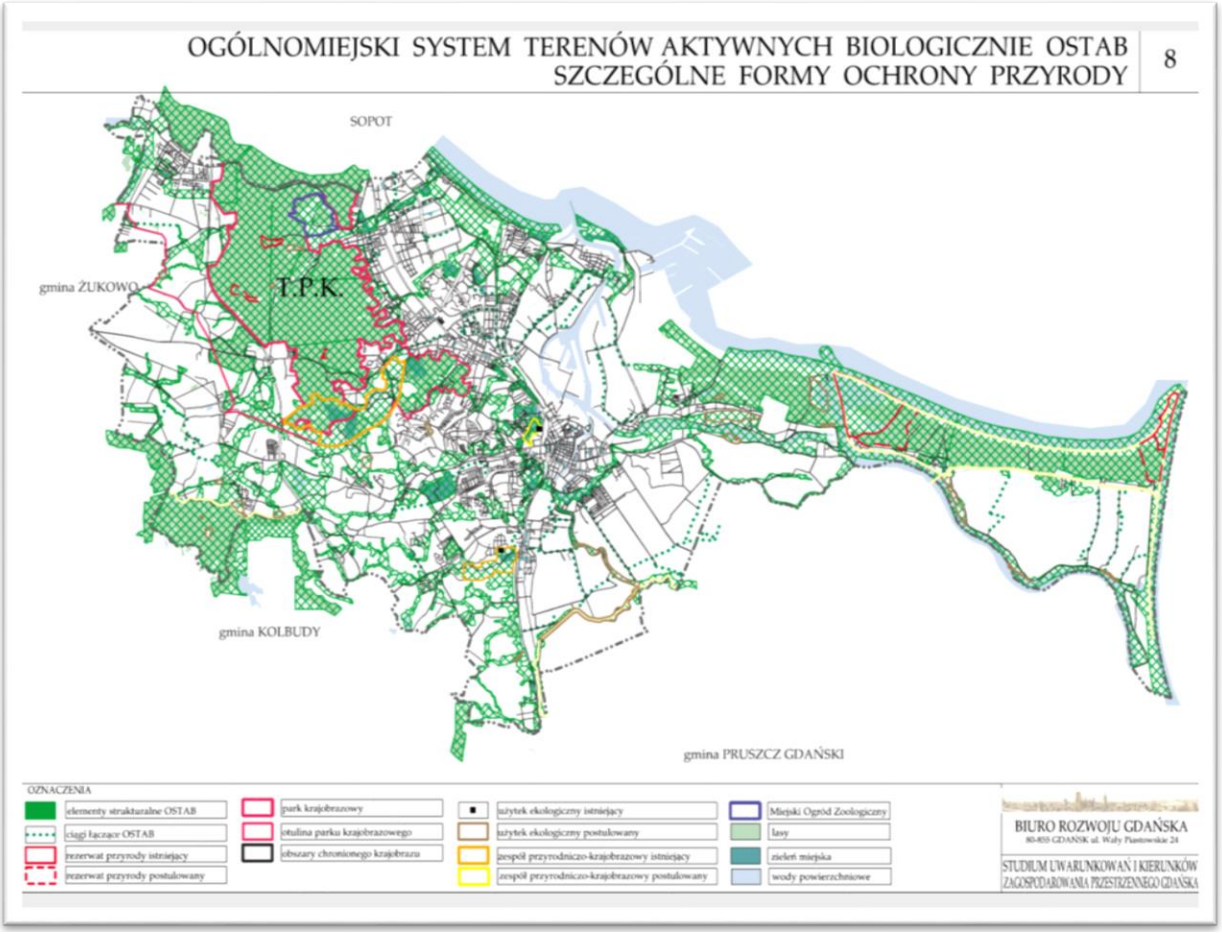
System został wprowadzony studium Gdańska w 2001[140] r. oraz w kolejnej aktualizacji studium w 2007 roku. W planach miejscowych w części "Warunki Wynikające z Ochrony Środowiska Przyrodniczego" podaje się wyłącznie informację o tym, że teren lub jego część jest objęty systemem OSTAB, natomiast warunki zagospodarowania wynikają już bezpośrednio z informacji na temat OSTAB zapisanych w studium. Dla terenów włączonych do OSTAB przewiduje się zasady zagospodarowania, które wykluczają funkcje o silnym oddziaływaniu na środowisko. Natomiast promuje się rozwiązania w których funkcje terenu można powiązać z funkcją ekologiczną, zachowaniem terenów zielonych i wód powierzchniowych, przy jednocześnie dużym udziale powierzchni aktywnej biologicznie.

[138] Rozenau-Rybowicz A., Baranowska-Janota M., Korytarze ekologiczne w planowaniu przestrzennym. Problemy Rozwoju Miast 4/1-2, 132-142, 2007.

[139] Uchwała nr XVI/485/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – Matemblewska II w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom Nr 10, poz. 179 dn. 2004.01.26.

[140] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska. Załącznik do uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLII/1289/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r.

Obecnie gmina Gdańsk pracuje nad zmianą struktury OSTAB wprowadzając dodatkowo, oprócz wskazanych terenów zielonych i ciągów ekologicznych, tzw. osnowę przyrodniczą.



Rysunek 25 System przyrodniczy miasta Gdańska OSTAB[141] `

Przykład

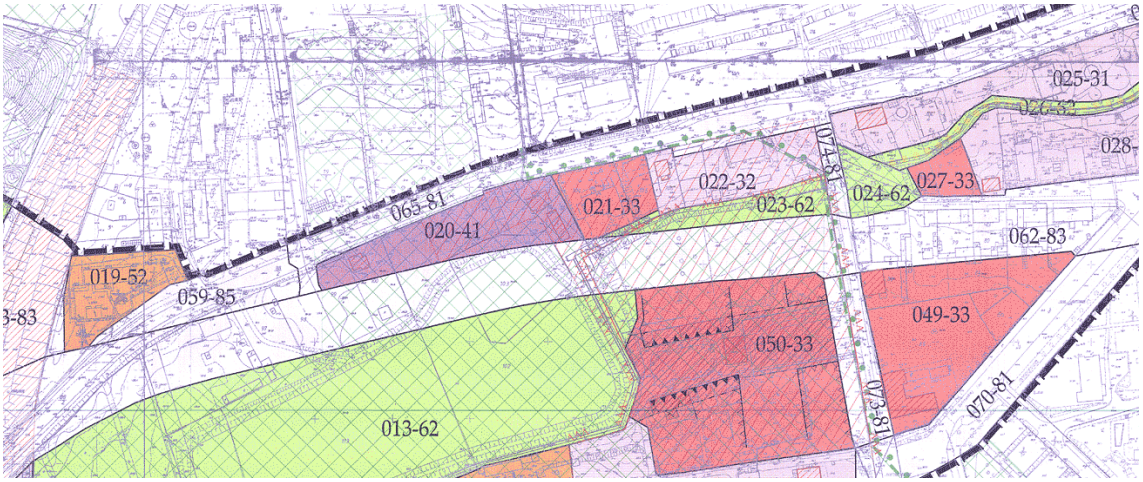
Wykorzystanie regulacji dotyczących zagospodarowania terenów zieleni objętych systemem zielenie miejskiej OSTAB w zapisach planu miejscowego ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku[142](rys. 26).

11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
1) teren położony w obrębie OSTAB.

141 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska. Załącznik do uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLII/1289/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r.

142 Uchwała nr XVI/483/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3301 dn. 2003.12.13.

2) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. 062-83 (Nowa Słowackiego) należy wprowadzić pas zieleni wielopiętrowej o szerokości nie mniej niż 10,0 m z gatunków występujących na tym terenie i odpornych na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
3) zakaz odprowadzanie nieoczyszczonych wód do potoku.



Rysunek 26 Fragment rysunku planu miejscowego z pokazanymi terenami zielonymi jako obszarami wydzielonymi liniami regulacyjnymi[143].

Przykład

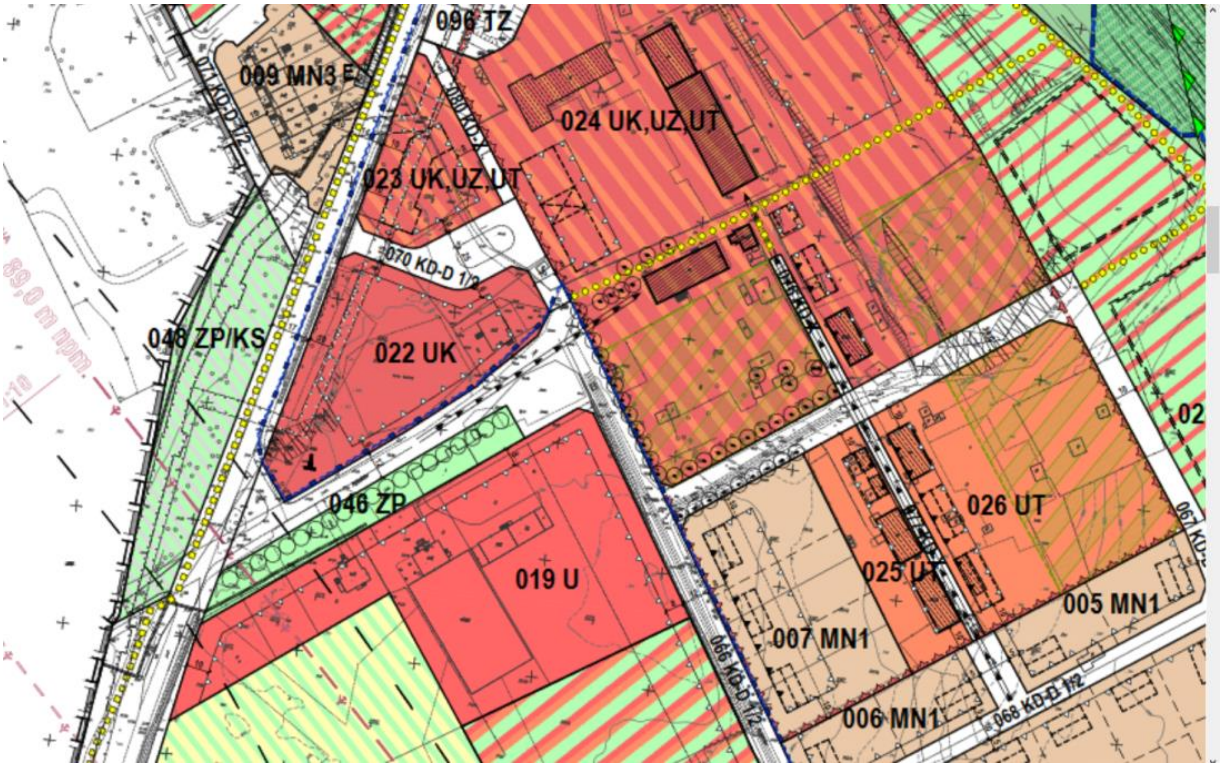
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana [144]. W paragrafie 31 zawarto ogólne zasady dla całego obszaru planu dotyczące min. kwestii środowiskowych, w tym terenów zieleni (rys. 27).

§ 31. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej inspirowanej tradycją miejsca poprzez:
a) zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże";
b) kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołu;
2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych);

143 Uchwała nr XVI/483/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3301 dn. 2003.12.13.

144 Uchwała nr XXIII/479/12 RADY MIASTA GDYNI z dnia 26 września 2012 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana Dz. U. Woj. Pom. z dnia 2 listopada 2012 r., poz. 3422

b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów oraz terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem:
a) istniejącego zagospodarowania;
b) rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
c) struktury własności;
d) uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym: oddziaływania hałasu i ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy;
4) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widokowych roztaczających się z punktów i ciągów widokowych;
5) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.



Rysunek 27 Fragment rysunku planu miejscowego z pokazanymi terenami zielonymi o funkcji izolacyjnej (046 ZP) oraz zieleni towarzyszącej z możliwością funkcji parkingowej[145].

145 [http://www.gdynia.pl/g2/2012_10/59002_fileot.pdf, dostęp 20.11.2016].

Problemy zapisów ochrony zieleni

Zieleń i zieleń towarzyszącą w planach miejscowych można również wprowadzać i chronić wprowadzając:

- funkcje terenów zieleni na wydzielonych liniami regulacyjnymi terenach (wydzielenia
- zieleń wkomponowaną w terenach o innej funkcji uzupełniającej,
- zakaz zabudowy,
- dopuszczenie zagospodarowania w formie małej architektury,
- wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- wskaźnik udziału zieleni wysokiej i niskiej,
- indywidualną ochronę drzew,[146]
- nakazy i zakazy nasadzeń,
- wykorzystując zieleń do kompozycji przestrzennej - obiekty liniowe lub punktowe.

Autorzy opracowania "Zieleń – zapomniany wymiar gospodarki przestrzennej"[147] wskazują konieczność wzbogacenia zapisów planistycznych w zakresie zieleni *np.: poprzez uzupełnienie istniejących zadrzewień, utrzymanie zieleni niskiej, adaptację zieleni istniejącej, wprowadzanie zieleni parkowej, zagospodarowanie zieleni gatunkami roślin rodzimych, wprowadzenie zieleni śródpolnej, obsadzenie cieków wodnych wieloma gatunkami drzew, czy nawet utrzymanie zieleni nieurządzonej. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzać powinny ponadto dodatkowe normatywy, jak np. ilość zieleni przypadającej na 1 mieszkańca na terenie osiedli lub też ilość zieleni przypadającej na 1 dziecko na placu zabaw..."*

146 Zgodnie z art. 127 ust. 2 pkt 6 ustawy Prawo ochrony środowiska ochrona zwierząt oraz roślin jest realizowana w szczególności poprzez ograniczanie możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni. Wymaga to wskazania w planie miejscowym (również na rysunku planu miejscowego) konkretnych drzew podlegających ochronie lub wprowadzeniu zapisu określającego wielkość i gatunek drzew chronionych.

147 Ropela R., Grzesiak Ł., Łopatka P. Zieleń - zapomniany wymiar gospodarki przestrzennej. Przegląd Komunalny tom nr 8 strony 30-34, 2009.

Problematyka obszarów zagrożenia powodzią w planach miejscowych

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa)[148] z 2007 roku określa podstawowe cele polityki przeciwpowodziowej, natomiast jej uszczegółowienie zostało zawarte w prawie wodnym oraz w odpowiednich rozporządzeniach[149]. Za realizację polityki odpowiedzialny jest Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Zadania te podzielone są na etapy polegające na opracowaniu czterech strategicznych dokumentów:

- **wstępna ocena ryzyka powodziowego** - dokument ten określa się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi;
- **mapa zagrożenia powodziowego** i **mapa ryzyka powodziowego** dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego. Na mapach wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, które **są obligatoryjnie uwzględniane w planach miejscowych.** Mapy **zagrożenia powodziowego** przedstawiają obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi: 0,2% (raz na 500 lat), 1% (raz na 100 lat) i 10% (raz na 10 lat) oraz tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia bądź uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub budowli ochronnych pasa technicznego. Na mapy nanosi sie również informacje na temat głębokości wody oraz prędkości i kierunków jej przepływu. **Mapa ryzyka powodziowego** określa wartości potencjalnych strat w przypadku powodzi, które są wykorzystane do oceny ryzyka powodziowego dla zdrowia i życia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej, określające wartości potencjalnych strat powodziowych oraz przedstawiające obiekty narażone. Zakres opracowania obejmuje szacunkową liczba ludności zamieszkującej obszar zagrożony; identyfikację obiektów celu publicznego i mieszkalnych oraz obszarów i obiektów zabytkowych i chronionych, potencjalne ogniska zanieczyszczeń wody, w przypadku wystąpienia powodzi oraz wartości potencjalnych strat dla poszczególnych klas użytkowania terenu, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłowe, tereny komunikacyjne, lasy, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, użytki rolne, wody;
- **plany zarządzania ryzykiem powodziowym -** skoordynowane na poziomie obszaru dorzecza, określają metody zarządzania ryzykiem powodziowym w celu jego ograniczenia, jak i ograniczenia skutków powodzi dla społeczeństwa, gospodarki i środowiska. W szczególności opisuje działania mające na celu zapobieganie, ochronę i właściwe przygotowanie do powodzi w kontekście lokalnych i regionalnych uwarunkowań rzek. Oznacza to, że w analizach uwarunkowań uwzględnia się min. stan planowania i zagospodarowania przestrzennego. Plany określają również instrumenty

148 Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa) wymaga przygotowania map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) w terminie do 22 grudnia 2013 r.

149 Rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Dz. U. 2013 poz. 104.

gwarantujące osiągnięcie minimalizacji ryzyka jak i skutków powodzi (np. prawne, finansowe, informacyjne, badawcze).

W dniu 15 kwietnia 2015 roku nastąpiło przekazanie przez prezesa KZGW map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego właściwym jednostkom (w tym samorządom). Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane w ramach projektu ”Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu[150].

Mapa zagrożenia powodziowego i **mapa ryzyka powodziowego** stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. W szczególności są podstawą do korekt planistycznych np. zmiany planów miejscowych. Do 2015 roku Prawo wodne ściśle wiązała system ochronny przeciwpowodziowej z systemem planowania przestrzennego. Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów **musiały** być uwzględnione w dokumentach planistycznych w tym planach miejscowych. Jednak ostatnia zmiana ustawy Prawo wodne zmieniła zapis i uwzględnienie przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest obecnie **fakultatywne[151]**. Taki zapis daje możliwość gminom zabudowy terenów znajdujących się w centrum i pełniących szereg funkcji miejskich i przylegających do brzegów rzek lub morza.

Z drugiej strony powiązanie z planowaniem przestrzennym na poziomie zapisów regulacyjnych zostało utrzymane poprzez zapis w ustawie Prawo wodne, który wskazuje metody ochrony ludzi i mienia przed powodzią min. poprzez **kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych[152]** i racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód**.**

Jednocześnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu nakazuje, aby w planach miejscowych uwzględniać granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów tj. **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią[153].**

[150] [http://www.isok.gov.pl, dostęp 20.11.2016].

[151] Zapisy ust. 5 i 6 artykułu 88 pkt f Prawo wodne. Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, można uwzględniać w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

[152] art 88 pkt k ustawy Prawo wodne

[153] art 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Działania redukcji negatywnych skutków powodzi i zmniejszenia ryzyka powodzi mogą być realizowane poprzez:

- wprowadzania ograniczeń w planowaniu przestrzennym,
- dostosowywanie przyszłej zabudowy do warunków zagrożenia powodziowego,
- stosowanie środków zapobiegawczych zarówno technicznych (np. wały przeciwpowodziowe, wrota przeciwsztormowe, zbiorniki retencyjne…), co oznacza zachowanie rezerw terenów przeznaczonych pod funkcje retencyjne i przeznaczonych pod obiekty inżynierskie związane z ochroną przeciwpowodziową,
- wdrażanie systemów ostrzeżeń przeciwpowodziowych,
- informowanie i szkolenie społeczeństwa o powodziach i działaniach jakie mogą przedsięwziąć,
- promocję właściwego zagospodarowania w rozumieniu budownictwa, rolnictwa i leśnictwa,
- wykorzystanie narzędzi nietechnicznych (np. informacja, mapy, system ubezpieczeń, kredyty preferencyjne…) dla zmniejszenia prawdopodobieństwa wystąpienia strat powodziowych lub ich uniknięcia.

Działania służące ochronie przed powodzią powinny być realizowane zgodnie z Katalogiem Dobrych Praktyk w zakresie prewencji, przygotowania i reagowania na powódź[154]. W kontekście planowania przestrzennego wskazano jako dobre rozwiązania **:**

- **działania mające na celu przywrócenie naturalnych rozlewisk rzecznych**, co ma umożliwić zdolności naturalnych terenów podmokłych i zalewowych do przyjmowania wód i łagodzenia skutków powodzi, lub przywracania właściwego przepływu w rzece. ograniczanie zabudowy obszarów zalewowych i wykorzystanie potencjału naturalnej retencji dolin rzecznych ogranicza to rozwiązania oparte na regulacji rzek, budowy sztucznych brzegów, obwałowań, zbiorników retencyjnych itd. Dotyczy to terenów o małej gęstości zaludnienia czyli mi. podmiejskich i terenów wiejskich. korzystne jest powiązanie naturalnych rozlewisk z terenami chronionymi np. Natura 2000,
- **ograniczanie budowy nowych obiektów budowlanych** na terenach bezpośrednio zagrożonych wystąpieniem powodzi, osunięciami ziemi lub przerwaniami wałów jeśli istnieje poważne zagrożenie dla życia ludzkiego lub ryzyko znacznych strat materialnych. Wskazane jest również *między innymi odsunięcie wałów od koryt rzek i pozostawianie polderów i miejsc niezabudowanych.*

W 2013 roku ukazał się raport **Najwyższej Izby Kontroli**[155], w którym przeanalizowano 24 wybrane plany miejscowe. Z raportu wynika, że gminy w **niewystarczającym stopniu**

[154] Best practices on flood prevention, protection and mitigation - stanowią podstawę przygotowywanej Dyrektywy Powodziowej UE - Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z dnia 17.05.2006 r. w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie oceny zagrożenia powodziowego i zarządzania nim COM(2006) 15 wersja ostateczna – 2006/0005 (COD). Dz. Urz. UE C 195/37 z 18.08.2006 r.

[155] Planowanie i realizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią. Najwyższa Izba Kontroli KIN-4101-02/2013 Nr ewid. 195/2013/P/13/077/KIN, Warszawa 2013.

wykorzystywały plany miejscowe do ograniczania zabudowy na terenach zagrożonych powodzią a główne zaniedbania wynikają z braku działań mających na celu:

- określenie granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- doprowadzenia do zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaktualizowanym studium o ustalenia wynikające z powodzi - brak aktualizacji planów ze względu na aktualizację zapisów studium;
- wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, pomimo iż wskazywały na to ustalenia studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki - brak zgodności z zapisami obowiązującego studium;
- wprowadzenie ograniczeń i zakazów w celu powstrzymania zabudowy na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi.

W niektórych planach miejscowych wprowadzono, zakazy i ograniczenia oraz warunki techniczne po spełnieniu których będzie możliwa realizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią lub nakazy i ograniczenia przeciwpowodziowe, polegające na zachowaniu funkcji rowów melioracyjnych poprzez zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej oraz zakaz usuwania i uszkadzania zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż cieków wodnych.

Przykład [156]

W Urzędzie Miasta Włocławek *stosownie do postanowień art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu w planie miejscowym określono m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Ponadto wskazano tereny o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych oraz określono niezbędne warunki (ograniczenia) po spełnieniu, których będzie możliwa lokalizacja inwestycji na tych terenach. Przykładowo:*
– zakaz podpiwniczenia budynków przy poziomie parteru na rzędnej nie niższej niż 58,0 m n.p.m.,
– podwyższenie terenu w miejscu lokalizacji obiektu o ile jest to możliwe bez szkody dla obszarów sąsiednich,
– konstrukcja i technologia obiektów powinna zawierać rozwiązania usuwające jakikolwiek negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze.
Ponadto w badanym okresie miała miejsce jedna inwestycja Miasta na terenie zagrożenia powodzią (potencjalnego), polegająca na budowie budynków socjalnych. W 2008 r. analizowano lokalizację budynków socjalnych na obszarach dopuszczających funkcje mieszkalne. Na terenie inwestycji rzędna wody o prawdopodobieństwie występowania raz na sto lat (Q1%) wynosi 49,77 m n.p.m., rzędna terenu inwestycji wynosi 49,19 do 50,00 m n.p.m., natomiast poziom posadzki posadowienia budynków wynosi +-0,00=50,85 m n.p.m.

*W **Sandomierzu** ze względu na strefę zalewową zakazano budowy kondygnacji podziemnych. W celu zminimalizowania skutków ewentualnego zalania wodami powodziowymi w przypadku*

[156] Planowanie i realizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią. Najwyższa Izba Kontroli KIN-4101-02/2013 Nr ewid. 195/2013/P/13/077/KIN, Warszawa 2013.

awarii obwałowań rzeki Wisły zalecono zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjnych np. lokalizowanie pomieszczeń mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, a w przyziemiu lokalizowanie garaży lub pomieszczeń gospodarczych oraz stosowanie materiałów izolacyjnych przeciwwodnych. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji szczelnych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych. Zakazano zabudowy na terenach zieleni nieurządzonej, stanowiącej tereny podmokłe. Nakazano zastosowanie zabezpieczeń obiektów budowlanych przed skutkami ewentualnego przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub ewentualnego zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Przykład

Zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia[157]:
§ 11.1. *W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się :*
1) w zagospodarowaniu poszczególnych, zabudowanych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
2) zachowanie odległości minimum 12m pomiędzy budynkami i granicą lasu, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
2. W strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych obowiązują następujące ustalenia:
1) zabrania się lokalizacji nowych budynków i budowli, w tym służących gospodarce rolnej, wymagających trwałego fundamentowania;
2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków i budowli nie związanych trwale z gruntem;
3) zabrania się lokalizacji studni oraz zmiany stosunków wodnych;
4) nakazuje się zasypanie studni istniejących;
5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków i budowli na warunkach określonych przez właściwego zarządcę wód i urządzeń wodnych.
3. *Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15/20kV, liczoną od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę, o szerokości 5,2 m.*
1) w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli przeznaczonych do stałego pobytu ludzi;
2) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
§12. *W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.*

[157] Uchwała nr XXXVI / 203/ 2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice. Dz. U. Woj. Opolskiego 2009 poz 868.

Ochrona krajobrazu w miejscowym planie

Krajobraz obejmuje otwartą przestrzeń i składające się na nią naturalne i ukształtowane elementy środowiska przyrodniczego, kulturowego. Istotną cechą krajobrazu jest jego zmienność, krajobraz jako widok jest postrzegany subiektywnie i z różnych miejsc. Jest też zmienny, ponieważ odzwierciedla działania sił natury (np. pory roku, zmiany w środowisku w wyniku działań człowieka, zmian klimatu) (rys. 28).

Definicję krajobrazu odczytamy min. w Europejskiej Konwencji Krajobrazu[158]. Jej interpretację przedstawiono w następujący sposób: "*Krajobraz" oznacza strefę lub obszar postrzegany przez mieszkańców i odwiedzających, którego cechy wizualne i charakter są wynikiem działań czynników naturalnych i/lub kulturowych (czyli ludzkich). Definicja ta odzwierciedla ideę, że krajobrazy ewoluują w czasie w rezultacie działań sił natury i ludzi. Podkreśla również, że krajobraz tworzy całość, której elementy przyrodnicze i kulturowe są* ***postrzegane łącznie, a nie oddzielnie****.

a) b)

Rysunek 28 Krajobraz odzwierciedla strukturę przestrzenną i procesy przestrzenne. a) Widok na zabytkowy rynek miasta Chełmna nad Wisłą oraz panorama widziana z wieży kościelnej. Struktura kompozycja urbanistyczna wraz z budynkami, zieleń miejsca, układ komunikacyjny; b) na pierwszym planie widok na park miejski w głębi Pałac Bursztynowy - kompleks hotelowo - rekreacyjny. Tło stanowią bloki osiedla. Włocławek

Celem Konwencji jest promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu, a także organizowanie współpracy europejskiej w zakresie zagadnień dotyczących krajobrazu. Jednym z celów strategicznych jest zintegrowania krajobrazu z polityką w zakresie planowania regionalnego i urbanistycznego oraz z własną polityką kulturalną, środowiskową, rolną, społeczną i gospodarczą, która bezpośrednio lub pośrednio oddziałuje na krajobraz. Podstawowym problemem planowania przestrzennego jest integrowanie krajobrazu z polityką

[158] Europejska Konwencja Krajobrazowa (ang. European Landscape Convention) - wielostronna umowa przyjęta w ramach Rady Europy 20 października 2000 roku we Florencji, ratyfikowana przez Polskę w roku 2004.

gminy w zakresie planowania. Integracja jest realizowana punktowo poprzez działania, w których dominująca jest ochrona krajobrazu.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym krajobraz jest rozumiany jako *postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka*. Zatem ustawa podkreśla zarówno różnorodność elementów tworzących krajobraz jak i jego subiektywne postrzeganie. Przy czym jednocześnie zostaje wyodrębnione pojęcie krajobrazu priorytetowego czyli takiego którego wartości kulturowe, przyrodnicze, historyczne i czy architektoniczno urbanistyczne są szczególnie cenne dla społeczeństwa i jako takie powinny być chronione poprzez określone w dokumentach planistycznych zasady i warunki ich kształtowania.

Wzmocnienie ochrony krajobrazu nastąpiło poprzez zapisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[159]. Ustawa wprowadza dwa nowe instrumenty. Pierwszy to uchwalany na szczeblu wojewódzkim audyt krajobrazowy, który pozwala na wskazanie krajobrazów priorytetowych w regionach. Natomiast na poziomie gminny wprowadzono możliwość kontroli jakości krajobrazu poprzez uchwały gmin w odniesieniu do sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów i ogrodzeń. Regulacje te dodatkowo mogą zostać wprowadzone do planów miejscowych.

Inne formy ochrony krajobrazu to:

- **Park krajobrazowy.** Dotyczy to obszarów chronionych ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Na obszarach graniczących z parkiem krajobrazowym może być wyznaczona otulina[160].
- **Obszar krajobrazu chronionego.** Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu są rozproszone w ramach różnych zapisów i dotyczą:

- kształtowania i ochrony ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- założeń przestrzennych konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania,

[159] Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Dz.U. 2015 poz. 774

[160] Otulina jest strefą ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Otulina może być wyznaczana na obszarach ograniczających z parkiem narodowym, rezerwatem przyrody lub parkiem krajobrazowym (art. 5 ustawy o ochronie przyrody)

Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe zostało objęte ochroną w ramach konstytucyjnego[161] obowiązku państwa polskiego i każdego obywatela: *Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli,* ***strzeże dziedzictwa narodowego*** *oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju" jednocześnie konstytucja nałożyła na państwo obowiązek „…upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju", a na każdego z nas obowiązek dbania i poszanowania dobra kultury oraz ponoszenia odpowiedzialność za spowodowane szkody*.

Dziedzictwo kulturowe to ważny czynnik życia i działalności każdego człowieka. Stanowi ono dorobek materialny i duchowy poprzednich pokoleń, jak również dorobek naszych czasów. Oznacza wartość – materialną lub niematerialną – przekazaną przez przodków i określającą naszą kulturę. Zawiera w sobie wszystkie skutki środowiskowe wynikające z interakcji pomiędzy ludźmi a otoczeniem na przestrzeni dziejów. Dziedzictwo może mieć różny zakres znaczeniowy. Ten sam element może stanowić ważną wartość dla jednych - stanowić ich dziedzictwo, a dla drugich być czymś niezrozumiałym i obcym. Pewne miejsca mają znaczenie ogólnoświatowe, stanowią istotną wartość dla ludzi niezależnie od ich kultury, rasy czy religii, są one wyróżnione wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Niektóre obiekty stanowią o tożsamości makro-regionu, np. miejsca będące dziedzictwem o znaczeniu europejskim są Znakami Europejskiego Dziedzictwa. Istnieje także dziedzictwo o znaczeniu krajowym kształtujące tożsamość społeczną i budujące poczucie więzi narodowej. Dla Polski tą kategorią zabytków są miejsca uznane przez Prezydenta RP za Pomniki Historii. W procesie budowania społeczeństwa obywatelskiego ważną rolę pełni idea małej ojczyzny. Dla integrowania społeczności lokalnej bardzo ważne staje się dziedzictwo regionalne, na które składają się zabytki o znaczeniu lokalnym związane z tradycją i historią danego miejsca…[162].

Pierwsza prawna ochrona zabytków w Polsce powojennej została wprowadzona w 1962 roku ustawą o ochronie dóbr kultury[163]. Rozszerzyła ona dotychczasowy zakres nieruchomości jakie można wprowadzić do **rejestru zabytków** o obiekty architektury i budownictwa, zespoły urbanistyczne, parki, założenia ogrodowe. Rejestr funkcjonował już od 1928 roku, ale ograniczał się głównie do pojedynczych obiektów. W latach 80-tych wprowadzono wytyczne do opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych w planach zagospodarowania

[161] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483.

[162] Narodowy Instytut Dziedzictwa, [http://www.nid.pl/idm,316,co-to-jest-dziedzictwo-kulturowe-co-to-jest-zabytek.html, dostęp 20.11.2016].

[163] Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury. Dz. U. 1962 Nr 10 poz. 48.

przestrzennego[164], które porządkowały podstawowe zagadnienia związane ze strefami konserwatorskimi i rewaloryzacją, min. zdefiniowano podstawowe kategorie stref konserwatorskich.

Ustawą o ochronie dóbr kultury i muzeach z 1990 roku, wprowadzono kolejną formę ochrony zabytków - **pomnik historii.** W 2003 roku została uchwalona ustawa o zabytkach i opiece nad zabytkami[165], która obowiązuje do dnia dzisiejszego. Ideą przewodnią tej ustawy jest uznanie, że ochrona dziedzictwa kulturowego jest ważnym interesem publicznym i stanowi stały element zrównoważonego rozwoju. Ustawa ta nałożyła obowiązki na właścicieli w zakresie opieki nad zabytkami i ich ochrony, które realizowane są również poprzez instrumenty prawne **w tym plan miejscowy**.

Ustawą podejmującą ochronę dziedzictwa kultury jest również ustawa o planowaniu przestrzennym[166]. Określa ona min. wymagania dotyczące dóbr kultury współczesnej czyli obiektów lub zespołów w wysokich walorach kulturowych, ale niebędących zabytkami. Ustawodawca wprowadził **trzy pojęcia: dziedzictwa kulturowego, zabytku i dóbr kultury współczesnej**. Zasadniczym kryterium różnicującym wymienione dwa ostatnie podmioty ochrony jest ich czas powstania i związany z tym sposób i zakres prawnej ochrony. Zarówno zabytki jak i dobra kultury współczesnej wchodzą w zakres dziedzictwa kulturowego. Zabytki są elementem dziedzictwa kulturowego, stanowią materialny ślad przeszłości.

Dziedzictwo kulturowe

Ważnym dokumentem odnoszącym się do dziedzictwa, a podpisanym przez Polskę 29 lutego 1976 r jest Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego[167] sporządzona w Paryżu 16 listopada 1972 r., a która weszła w życie 17 grudnia 1975 r. Konwencja ta ma na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego o wyjątkowych walorach m.in. poprzez nadanie międzynarodowego statusu ochrony i wpisanie na listę dziedzictwa światowego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego UNESCO. W rozumieniu niniejszej Konwencji za dziedzictwo kulturowe uważane są:

- **zabytki**: dzieła architektury, dzieła monumentalnej rzeźby, malarstwa, elementy, budowle o charakterze archeologicznym, napisy, groty i zgrupowania tych elementów, mające wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historii, sztuki lub nauki;

[164] Wytyczne do opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych w planach zagospodarowania przestrzennego. Zespół Ekspertów Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich. Warszawa 1981 r.

[165] ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

[166] ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[167] Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji. Dz. U. z 1976 r., Nr 32 poz. 190.

- **układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły** budowli oddzielnych lub łącznych, które ze względu na swą architekturę, jednolitość lub zespolenie z krajobrazem mają wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historii, sztuki lub nauki. Do tej grupy zaliczamy m.in. miasta lub ich fragmenty, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli. Przykładem mogą być najstarsze założenia średniowiecze to: Stare Miasto Gdańsk, Dolne Miasto w Gdańsku (XVII w.), zespół urbanistyczno-krajobrazowy Sopotu z przełomu XIX/XX oraz XX-wieczna Gdynia. Układy ruralistyczne reprezentują np. powstałe w średniowieczu wsie Żuławskie. Zabytkowe układy urbanistyczne to przede wszystkim układy przestrzenne średniowiecznych miast np. Bytów (1346 r.);
- **miejsca zabytkowe**: dzieła człowieka lub wspólne dzieła człowieka i przyrody, jak również strefy, a także stanowiska archeologiczne, mające wyjątkową powszechną wartość z punktu widzenia historycznego, estetycznego, etnologicznego lub antropologicznego oraz krajobrazy kulturowe;
- **miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne** bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji; militaria ruchome, pola bitew, miejsca upamiętnione walkami o niepodległość i sprawiedliwość społeczną, obozy zagłady oraz inne tereny, budowle i przedmioty związane z ważnymi wydarzeniami historycznymi lub z działalnością instytucji i wybitnych osobistości historycznych np.: pole bitwy na Półwyspie Westerplatte;
- **zabytki archeologiczne i paleontologiczne**, jak ślady terenowe pierwotnego osadnictwa i działalności człowieka, jaskinie, kopalnie pradziejowe, grodziska, cmentarzyska, kurhany oraz wszelkie wytwory będące reliktami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Konwencja określa zakres ochrony dziedzictwa na poziomie krajowym i międzynarodowym i w tym celu ustanowiła Międzynarodowy Komitet Ochrony Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego prowadzący Listę Dziedzictwa Światowego:

- utworzyła Fundusz Ochrony Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego,
- określiła warunki i tryb udzielania pomocy międzynarodowej.

W lutym 1996 r. opracowane zostały „Wytyczne dla realizacji Konwencji...” określające m.in. kryteria kwalifikacji dziedzictwa na Listę Światową. W Polsce do obiektów wpisanych na listę UNESCO zaliczamy m.in. - Stare Miasto w Krakowie, Zamościu i Starówkę w Warszawie Zamek Krzyżacki w Malborku czy Halę Stulecia (Hala Ludowa) we Wrocławiu. Wpisanie podmiotu na listę zobowiązuje do opracowania plan jego zarządzania. Plan zarządzania *wpisuje się w ramy obowiązującego prawa. Jego użyteczność polega na szerokim uwzględnieniu różnych aspektów zarządzania i ochrony*. *Plan* obejmuje zarówno obszar wpisany *na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, jak i obszary, które z nim sąsiadują i mają znaczenie z punktu widzenia ochrony samego obiektu. Obszary te nazywane „strefami buforowymi” mają być wyznaczone na podstawie badań i prac dokumentacyjnych. Jednym z celów* Planu zarządzania *jest tworzenie pomostów pomiędzy instytucjami zarządzającymi a lokalną społecznością.* Plan *ma być*

opracowywany przy jej wiedzy i akceptacji, co zakłada prowadzenie dialogu i partycypację społeczną zarówno przy sporządzaniu planu, jak i przy jego realizacji.[168]

Konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego została sporządzona została w La Valetta 16 stycznia 1992 r. a przyjęta i ratyfikowana trzy lata później przez Rzeczpospolitą Polską.[169] Celem konwencji jest ochrona dziedzictwa archeologicznego, jako źródła zbiorowej pamięci europejskiej oraz jako instrumentu do badań historycznych i naukowych. Zapisy konwencji definiują dziedzictwo archeologiczne, identyfikują je i przedstawiają środki jego ochrony.

Do dziedzictwa kulturowego w sposób pośredni odnosi się również wspomniana już Europejska konwencja krajobrazowa[170], która uznaje krajobraz jako zasadniczy element dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.

Zabytek

Przedmiot ochrony zabytków i opieki nad nimi określony został przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisami aktów wykonawczych do tej ustawy. W ustawie zostały wyszczególnione **zabytki nieruchome** podlegające ochronie niezależnie od stanu zachowania, **zabytki ruchome oraz zabytki archeologiczne**. Zabytkiem jest każde dzieło człowieka lub związane z jego działalnością świadectwo mienionych czasów lub zdarzeń. Zabytek jest element dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, spełniający ww. wymagania niezależnie czy ustanowiono dla niego formę ochrony.

Ustawodawca wprowadził dwa pojęcia z zakresu zarządzania zabytkami opieki nad zabytkami oraz ochrony zabytków bez względu na stan zachowania. Zadania te muszą być uwzględnione w planowaniu przestrzennym w odniesieniu do zabytków nieruchomych i archeologicznych. Opieka nad zabytkami sprawowana jest przez ich właścicieli lub posiadaczy natomiast ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków,
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę,
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków,

[168][http://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/swiatowe-dziedzictwo/procedura-wpisu/plan-zarzadzania, dostęp 20.11.2016].

[169] W imieniu Rzeczpospolitej Polskiej 13 grudnia 1995 r. Prezydent Rzeczypospolitej przyjął i ratyfikował Konwencję, która została opublikowana w Dz. U. z 1996 r., Nr 120 poz. 564.

[170] Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. Dz.U. 2006 nr 14 poz. 98.

- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Dobra kultury współczesnej

Przepisy prawne określające wymagania w dziedzinie ochrony dóbr kultury współczesnej, zawiera Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Według ustawodawcy, przez **dobro kultury współczesnej** *należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza, detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*. Ochrona dóbr kultury współczesnej należy do zadań własnych gminy, co oznacza, że gmina identyfikuje poszczególne obiekty o uznanej wartość kultury znajdujące się na terenie ich działania i wprowadza do ewidencji jako zasługujące na ochronę. Sposób ochrony tych obiektów jest zapisany w dokumentach planistycznych.

Podstawowe pytanie brzmi jak zdefiniować obiekt kultury współczesnej? Problemem jest identyfikacja dóbr kultury oraz ich obiektywna ocena. Zadanie to jest realizowane najczęściej przez zespół specjalistów[171] z wykorzystaniem zdefiniowanych kryteriów, w oparciu o posiadaną wiedzę, doświadczenie zawodowe, dostępne materiały oraz przeprowadzone wizje w terenie (rys. 29)

Przykładowe kryteria zdefiniowane przez zespół wrocławski to[172]:

- *Artystyczne,*
- *Unikalności – np. jedyny obiekt zachowany w formie pierwotnej,*
- *Nowatorstwa – zarówno w kontekście rozwiązań architektonicznych, przestrzennych, technicznych jak i materiałowych,*
- *Symbolu i znaku – w ujęciu ogólnym, np. dla mieszkańców i przyjezdnych,*
- *Tradycji miejsca, w tym zaprzeczenia jako próby stworzenia nowych wartości lub twórczego nawarstwiania się dziedzictw pokoleń***,**
- *Kontekstu – współistnienia zarówno na etapie tworzenia, jak i późniejszego rozwoju przestrzennego lokalizacji***,**
- *Uznania współczesnych – nagrody, wyróżnienia, plebiscyty,*
- *Próby czasu – zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji, będącej efektem.*

[171] Np. Specjalna Komisja do spraw Opracowania Listy Dóbr Kultury Współczesnej, która ma za zadanie określić zasoby Dóbr Kultury Współczesnej na terenie miasta Lublin oraz przeprowadzić ich waloryzację zasobu wg przyjętej przez Komisję metodologii.

[172] Duda M., Gabiś A., Zabłocka-Kos A.; Dziedzictwo Architektury Wrocławskiej: lata 1945-1989, Wrocław 2008 r. Dostępny w wersji cyfrowej na http://wupsa.pl/wp-content/uploads/stuff/dobra-kultury-wspolczesnej-lista-azk-rr-ag-md.pdf, dostęp 20.11.2016].

a) b)

Rysunek 29 Dobra kultury współczesnej w Gdańsku. Wieżowiec CTO, tzw. Zieleniak, ul. Wały Piastowskie jeden z symboli współczesnej architektury gdańskiej, niespotykana technologia konstrukcji budynku. Dom Technika z 1969 roku, ul. Rajska - przykład architektury budynków użyteczności publicznej z lat 70. XX.

Prawne formy ochrony zabytków

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przewiduje cztery prawne formy ochrony zabytków:

- wpis do rejestru zabytków,
- uznanie za pomnik historii,

oraz dwie formy *ochrony dziedzictwa kulturowego dwie znajdują się w kompetencjach samorządów:*

- utworzenie parku kulturowego,
- **ustalenia ochrony w planie miejscowym** albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy.

Wpis do rejestru zabytków może dotyczyć pojedynczego zabytku wraz z jego otoczeniem (częściej) lub całego zespołu. Jest dokonywany przez a wojewódzkiego konserwatora zabytków, a adnotacja o wpisie do rejestru jest umieszczana w księdze wieczystej każdej nieruchomości wchodzącej w jego skład. Wszelkie działania i zagospodarowanie na terenie zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub uznanych za pomnik historii wymagają uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków (rys. 30).

a)

b)

Rysunek 30 Kadyny - wieś w Polsce położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie elbląskim, Wpisany do rejestru zabytków został min. Zespół pałacowy i folwarczny w Kadynach z XVII-XX wieku. Do 2009 roku mieściła się Stadnina Koni Skarbu Państwa Kadyny.

Uznanie za pomnik historii dotyczy obiektów **wpisanych do rejestru zabytków lub parków kulturowych** o szczególnej wartości. Statut pomnika historii nadaje Prezydent RP na wniosek odpowiedniego ministra, zaopiniowany przez Radę do Ochrony Zabytków. Podstawową ułomnością tej formy ochrony jest brak obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla obszaru uznanego jako pomnik historii. W obecnie obowiązującej ustawie nie ma odrębnych przepisów w zakresie specyfiki ochrony pomników historii. Zakres ochrony wynika z faktu, ze obiekt wcześniej został wpisany do rejestru zabytków, bądź poddany ochronie, jako park kulturowy (rys. 31).

a)

b)

Rysunek 31 Zabytkowa starówka Chełmna wpisana została na Listę Pomników Historii Prezydenta RP w 2005 roku. W jej obrębie z zachowanych do dziś zabytków warto zobaczyć średniowieczne mury obronne, szachownicowy układ ulic, gotycko-renesansowy ratusz , perłę architektury renesansowej na Pomorzu i sześć gotyckich kościołów, w tym kościół p.w. Wniebowzięcia NMP (farny) z relikwiami św. Walentego – patrona zakochanych.

Utworzenie parku kulturowego jest formą ochrony krajobrazu charakterystycznego dla danej miejscowości zostaje uchwalona na drodze uchwały rady gminy, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Uchwała zawiera nazwę parku kulturowego, jego granice, sposób ochrony, a także zakazy i ograniczenia na jego terenie. Utworzenie parku kulturowego **narzuca obowiązek sporządzenia planu miejscowego**. Wójt (burmistrz, prezydent miasta), w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, sporządza **plan ochrony parku kulturowego**, który wymaga zatwierdzenia przez radę gminy. Na terenie parku kulturowego lub jego części mogą być ustanowione istotne z punktu planowania przestrzennego zakazy i ograniczenia dotyczące min. prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej lub zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych; składowania lub magazynowania odpadów[173]. Do momentu utworzenia planu miejscowego jest to potencjalnie nietrwała forma ochrony ponieważ likwidacja lub zmiany mogą być wprowadzone kolejną uchwałą rady gminy. Powołanie parków często nie wykracza po za uchwalenie nazwy i intencji ochrony (rys. 32).

a)

b)

Rysunek 32 Dotychczas na terenie województwa pomorskiego utworzono cztery parki kulturowe w tym jeden w Gdańsku. Jest to Park Kulturowy Fortyfikacji Miejskich „Twierdza Gdańsk" 2002n a terenie zespołu pofortecznego Grodzisko. Park mieści się na wzgórzu pomiędzy ulicami 3 Maja, Generała Henryka Dąbrowskiego. W skład Grodziska wchodzą zabytkowe budowle obronne, park oraz zespół edukacyjno-rekreacyjny Hewelianum. Obecnie prowadzone są prace nad utworzeniem drugiego parku kulturowego i skansenu archeologicznego na terenie Zamczyska w Gdańsku. Na zdjęciach widoczne umocnienia Grodziska wraz z elementami strukturalnymi fortyfikacji Grodziska i widokiem na Stocznię Gdańską oraz wnętrze nowo odrestaurowanego budynku Galerii Strzeleckiej, w której zlokalizowana została wystawa wystawa czasowa „Świat zmysłów".

[173]Böhm A., Dobosz P., Jaskanis P., Purchla J., Szmygin B.: Raport na temat funkcjonowania systemu ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce po roku 1989, Kraków 2008. Raport został opracowany zlecenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, jako jeden z Raportów o Stanie Kultury. Dostępny w wersji cyfrowej na [http://www.kongreskultury.pl, dostęp 20.11.2016].

Ustalenia ochrony w dokumentach planistycznych

Plan miejscowy powinien zapewnić[174, 175]:

- zachowanie i eksponowanie zasobu i walorów dziedzictwa kulturowego,
- ochronę i przywracanie do stanu właściwego zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego,
- kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych

Określenie zasobu dziedzictwa kulturowego podlegającego ochronie wynikającej z zapisów ustawowych opracowanie studium krajobrazu kulturowego dla obszarów, na których występuje historyczne zagospodarowanie jeżeli nie zostało ono sporządzone dla potrzeb opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W ustaleniach ogólnych niezbędne jest określenie zabytkowych obiektów/ obszarów:

- ustalonej ustawowej ochronie prawnej (wpisane do rejestru zabytków, pomniki historii, parki kulturowe), dla których ustanawia się ochronę na mocy ustaleń planu:
- zabytki budownictwa i architektury wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy / ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- obszary wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy / ujęte gminnej ewidencji zabytków, dla których należy ustalić strefy ochrony konserwatorskiej;
- wartości niematerialne, o których mowa w art. 6 ust 2 ustawy o ochronie zabytków
- i opiece nad zabytkami, wymagające ochrony w planie.

ustalenie ochronę zabytków i obszarów zabytkowych, które zostały wskazane:

- w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- we wnioskach wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, jeżeli nie zostały uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- w gminnym programie opieki nad zabytkami.

Plan miejscowy powinien zawierać generalne zasady ochrony elementów zabytkowego zagospodarowania obszaru, oraz uszczegółowione w ustaleniach dla konkretnych terenów w formie zakazów, nakazów i dopuszczeń zależnie od indywidualnych cech obiekt u lub obszaru.

[174] dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

[175] Welc-Jędrzejewska J., Kulesza-Szerniewicz E., Makowska B., StielerE., Jagielska E: Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych. Warszawa 2011. [http://www.nid.pl, dostęp 20.11.2016].

Zasady ochrony i zagospodarowania zabytkowych obiektów i obszarów polegają min. na:

- wskazaniu granic ochrony konserwatorskiej w tym: krajobrazu kulturowego, historycznego układu, zespołu budowlanego, otoczenia i ekspozycji zabytku i stanowisk archeologicznych,
- określeniu dla zabytków architektury i budownictwa podstawowych parametrów (np: gabaryty budynku, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachu, wystrój architektoniczny elewacji, stolarka /okienna, drzwiowa/, zabytkowe wyposażenie wnętrz /wymienić jakie, jeżeli jest rozpoznane/),
- zakazie ocieplania budynków od zewnątrz (ochrona wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji),
- zakazie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na eksponowanych elewacjach,
- zaleceniu działań rewaloryzacyjnych.

Zasady ochrony wartości niematerialnych poprzez:

- ustalenie ochrony historycznych/tradycyjnych nazw własnych obiektów zabytkowych i obszarów – dzielnic, przedmieść, kompleksów przyrodniczych itp.,
- zalecenie przywrócenia historycznych nazw ulic, obiektów, przestrzeni publicznych, dzielnic itp. i ich wykorzystania przy nadawaniu nazw nowym zespołom budowlanym, obiektom usługowym itp.,
- zalecenie wykorzystania nazwisk postaci historycznych związanych z miejscem (obszarem planu) przy nadawaniu nowych nazw ulic, budynków dostępnych publicznie, zespołów budowlanych, dzielnic.

W ramach uzasadnienia planu a także podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko należy określić specyfikę i częstotliwość niezbędnych badań historycznych (urbanistycznych i architektonicznych), archeologicznych i prac dokumentacyjnych warunkujących przekształcenia funkcjonalno- przestrzenne obszaru będącego przedmiotem planu miejscowego. Dopuszczalne jest by w planie ujawnione zostały obiekty zabytkowe przewidziane do umieszczenia w rejestrze zabytków nieruchomych/aplikowane do rangi pomnika historii (w formie informacji niestanowiącej lub dopuszczeń planistycznych), nawet jeżeli stosowne procedury nie zostały wszczęte.

Plan miejscowy powinien również odnosić się do ekspozycji walorów i zasad kompozycji, a w szczególności:

- zmian wystroju, kolorystyki, detalu architektonicznego,
- instalacji urządzeń infrastruktury technicznej i reklam,
- podziału parcelacyjnego, w tym odniesionych do specyfiki obszaru zasad scalania podziału nieruchomości,
- określać zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania (kompozycja urbanistyczna, linie rozgraniczające, linie zabudowy,

zasady kształtowania wnętrz urbanistycznych i zieleni, komunikacji pieszej kołowej sformułowanie zasad kształtowania wnętrz urbanistycznych: ogrodzeń, przedogródków, nawierzchni,

- sformułowanie zasad ochrony i kształtowania zieleni, w tym: dotyczących kompozycji (osie, zamknięcia, otwarcia, dominanty, zieleń wysoka/niska) lub sposobu zagospodarowania działki, mających na celu zachowanie/rewaloryzację/odtworzenie układów zieleni,
- wskazywać obiekty i obszary zabytkowe wymagające pilnej interwencji; ustalenia odnoszące się do działań związanych z konserwacją, restauracją, utrzymaniem zabudowy istniejącej, jej przekształcaniem i uzupełnianiem nową zabudową na obszarach podlegających ochronie (np. forma obiektów, kolorystyka),
- określenie ograniczeń w ruchu pieszym i kołowym oraz lokalizacji ścieżek rowerowych i parkingów oraz zasad dotyczących małej architektury chodników, ulic i placów, zieleni, form mebla ulicznego, małej architektury, lokalizacji reklamy, itp.).

Do ochrony wartości kulturowych wykorzystuje się również możliwość ochrony poprzez **utworzenie stref konserwatorskich**. Zadania te są realizowane po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków i dotyczą zabytków niepodlegających powyższym ochronom prawnym. Na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami każda gmina prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków, która stanowi podstawę do sporządzenia Programu Opieki nad Zabytkami. Ewidencja ta jest prowadzona w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych Wojewódzką Ewidencją Zabytków. Wpis zabytków nieruchomych do Gminnej Ewidencji Zabytków sam w sobie nie stanowi formy ich ochrony, jednakże – obok zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz parków kulturowych – stanowi podstawę do objęcia tych zabytków ochroną w formie zapisu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w planie miejscowym.

Przykład

Przykładowe zapisy planu miejscowego Wyspy Spichrzów w rejonie ul. Stągiewnej i Chmielnej w mieście Gdańsku[176] dotyczą zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (rys. 33). Zasady kształtowania struktury przestrzennej obowiązujące na tym terenie, zgodnie z zapisami planu są następujące:

- *historyczne podziały na parcele oznaczone na rysunku planu podlegają dostosowaniu do wyników badań archeologicznych,*
- *w elewacjach w nowej zabudowie od strony wydzielonych ciągów pieszych (002- KX, 003-KX), ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Motławskiej (005-KD80), ulicy Stągiewnej (006-KD81) i przestrzeni publicznych należy odwzorować historyczne podziały na parcele,*
- *podziały nieruchomości zgodnie z historycznymi podziałami na parcele,*

[176] Welc-Jędrzejewska J., Kulesza-Szerniewicz E., Makowska B., StielerE., Jagielska E: Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych. Warszawa 2011. [http://www.nid.pl, dostęp 20.11.2016].

- *nawierzchnie ciągów pieszych należy wykonać jako jednoprzestrzenne z kamiennej kostki brukowej i płyt kamiennych lub z drewna w przypadku realizacji pomostów wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy,*
- *zakaz stosowania podcieni poza dziedzińcami,*
- *zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w kwartałach zabudowy nr I i II,*
- *dla kwartałów zabudowy nr III, IV, V, VI, VII: dopuszcza się balkony i wykusze w elewacjach szczytowych budynków, z zastrzeżeniem, że nie mogą one dominować w kompozycji elewacji a ich forma musi mieć uzasadnienie w formach*
- *detalu i wyposażenia elewacji tradycyjnych spichlerzy,…*

a)

b)

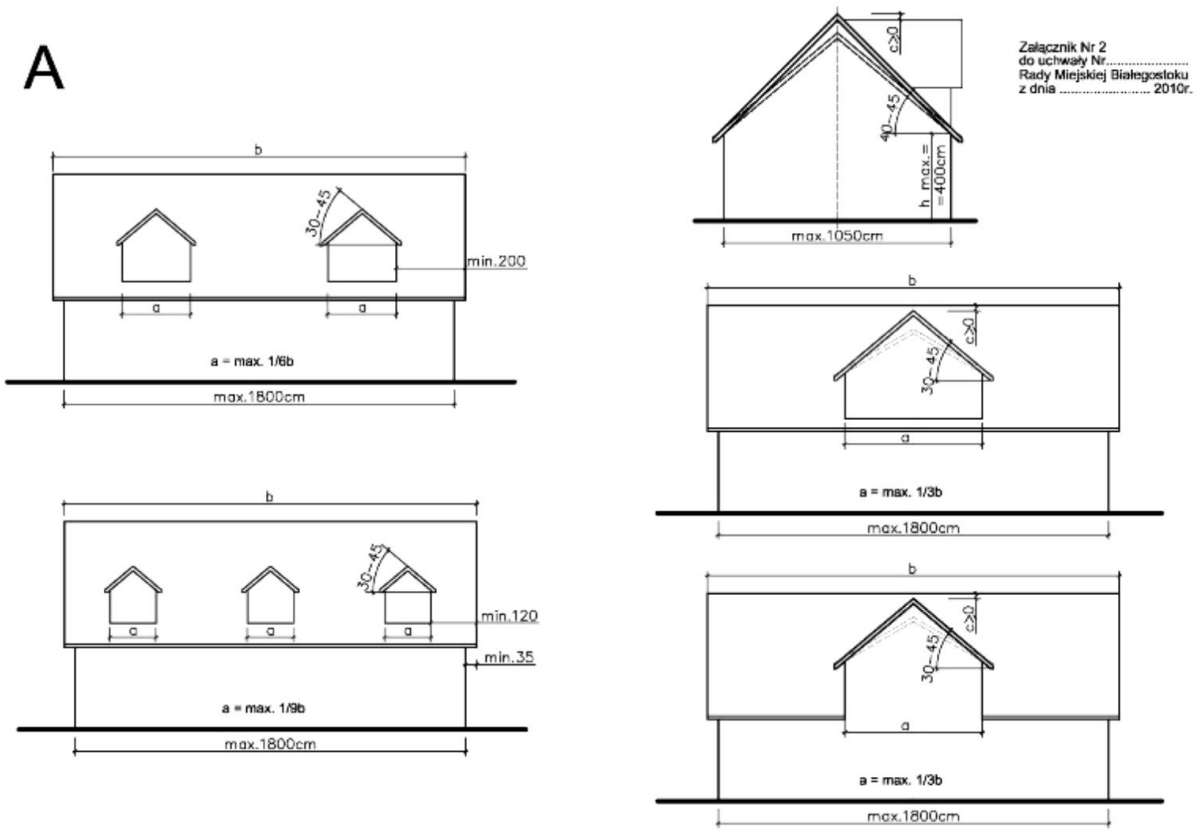
Rysunek 33 Północna część Wyspy Spichrzów. Widok ruiny spichlerzy na wyspie i kamienice na przeciwległym brzegu Starej Motławy, przy ul. Długie Pobrzeże. Widok na zaniedbaną ul. Chmielną.

W planie zapisano również zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych z uwzględnieniem ich indywidualnych cech:

- *obiekty o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu – relikty spichlerzy ("Węgier" ul. Chmielna 116, „Książe" ul. Chmielna 115, "Żołędź" ul. Basztowa 7, "Kamienny Niedźwiedź" ul. Basztowa 8, "Woli Łeb" ul. Chmielna 12) – istniejące fragmenty elewacji do zachowania, dopuszcza się nowe elementy odtwarzające historyczne gabaryty we współczesnych formach architektonicznych,*
- *obiekty o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu, położone w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem "a" jak na rysunku planu – relikty spichlerzy – istniejące fragmenty elewacji do zachowania, dopuszcza się nowe elementy we współczesnych formach architektonicznych,*

- *spichlerz „Deo" o wartościach kulturowych przy ul. Chmielnej 10, oznaczony na rysunku planu - ochronie podlega typ zabudowy i rodzaj materiału elewacyjnego,*
- *wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych.*

Planiści w celu zapewnienia wysokich standardów ochrony wartości kulturowych opracowują tzw. wzorniki obiektów i elementów architektonicznych określające np. gabaryty budynków, detale architektoniczne, kolorystykę czy materiał budowlany (rys. 34).



Rysunek 34 Wzornik zabudowy mieszkaniowej w obrębie ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej opracowany w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego białostockich Bojar[177, 178].

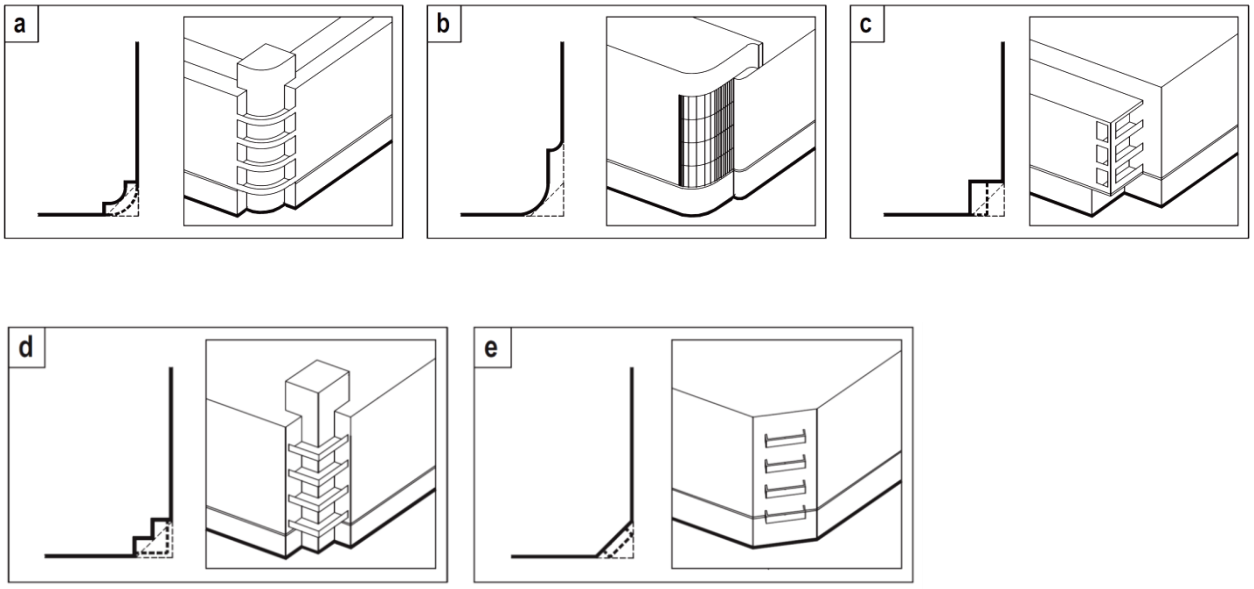
[177] Uchwała nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) Dz. Urz. W. P. nr 261, poz. 2778 z 03.12.07 r.

[178] za Welc-Jędrzejewska J., Kulesza-Szerniewicz E., Makowska B., StielerE., Jagielska E: Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych. Warszawa 2011. [http://www.nid.pl, dostęp 20.11.2016].

Przykład Gdynia

Gdynia jest miastem modernistycznym z licznymi zabytkami z okresu międzywojennego. Dla terenów położonych w śródmieściu duże znaczenie w planowaniu przestrzennym ma zachowanie struktury przestrzennej zabudowy poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu. Cele te są realizowane poprzez utrzymanie skali zabudowy, kontynuację przestrzeni publicznych i zachowanie istniejącej struktury, ochronę jednorodnej formy architektonicznej budynków oraz dbałość o ogrodzenia i małą architekturę oraz zieleń.

Opracowując plany miejscowe dla terenów dzielnicy Śródmieście w Gdyni rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, planiści z dużą dbałością podeszli do promowania spójności architektonicznej nowej zabudowy z już istniejącą. Opracowano zestaw propozycji narożników utrzymanych w stylu modernistycznym dla nowoprojektowanych budynków (rys. 35). Schematy narożników znalazły się na rysunku planu miejscowego.



Rysunek 35 Wzornik rozwiązania narożników (5x5m): a, b- zaokrąglony, c,d- prostokątny, e- ukośny pokazany na rysunku planu miejscowego dla terenów dzielnicy Śródmieście w Gdyni rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej [179]

[179] Uchwała nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej Dz. Urz. Woj. Pom. 2013.2725, 04.07.2013 r.

Problematyka kształtowania przestrzeni publicznych

Obszar przestrzeni publicznej odgrywa znacząca rolę w kształtowaniu przestrzeni miasta zarówno pod względem wizerunkowym jak i pod względem jakości życia mieszkańców. W ustawie o planowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej[180] definiuje się jako *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Jednym z podstawowych dokumentów wspomagających planistów w kształtowaniu przestrzeni publicznej jest **Karta Przestrzeni Publicznej**[181] z 2009 roku, w której min**.** określono osiem zasad kształtowania i użytkowania przestrzeni publicznej miast:

- *Maksymalizacja wartości miasta i jego nieruchomości poprzez kreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych.*
- *Kompleksowe planowanie miejscowe oraz projektowanie urbanistyczne przestrzeni publicznych w oparciu o wyniki konkursów urbanistycznych i architektonicznych.*
- *Społeczna partycypacja w tworzeniu narzędzi kształtowania i gospodarowania przestrzenią publiczną, z aktywnym udziałem lokalnych społeczności w procesie sporządzania dokumentów planistycznych.*
- *Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz specyfiki lokalnej jako szczególnych wartości przestrzeni publicznych.*
- *Równowaga w tworzeniu nowej przestrzeni publicznej w stosunku do rewitalizowanej przestrzeni historycznej.*
- *Sprawiedliwy dostęp do przestrzeni publicznych i minimalizacja konfliktów przy ich tworzeniu oraz użytkowaniu.*
- *Kształtowanie przestrzeni publicznych integrujących grupy społeczne z szacunkiem dla ich różnych potrzeb i systemów wartości.*
- *Aktywne użytkowanie przestrzeni publicznych i ich wykorzystywanie do organizowania wydarzeń lokalnych.*

Przestrzenia publiczną jest zarówno tradycyjnie ukształtowana ulica, plac miejski jak i cała dzielnica czy fragment miasta np. starówka. Do przestrzeni publicznej zaliczamy również dostępne stale budynki o obiekty budowlane stanowiące własność publiczną np. kina, dworcowe, hale targowe, muzealne lub inne miejsca udostępniane publicznie przez właściciela lub zarządcę. Do przestrzeni publicznej możemy też zaliczyć obszary krajobrazu przyrodniczego, tereny otwarte, leśne, tereny związane z linią brzegową wód np. plaże. Istotna jest kwestia własności tych terenów i zasad dostępności, które mogą wynikać z bezpieczeństwa użytkowania, czasu otwarcia obiektu itd.

[180] art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

[181]Karta Przestrzeni Publicznej [http://www.tup.org.pl, dostęp 20.11.2016].

Obszary przestrzeni publicznej wymagające opracowania planów miejscowych są wskazane w studium. W planach miejscowych określa się wymagania w zakresie ich kształtowania, uwzględniające w szczególności ochronę wartości kulturowych, przyrodniczych czy krajobrazowych, kompozycję przestrzenną, wyposażenie promujące aktywność i integrację oraz jej dostępność (rys. 36).

W przypadku przestrzeni publicznej o pełniącej kluczowe funkcje istotne jest zapewnienie **sprawiedliwego dostępu**. Starannie zaprojektowanie ciągów pieszych, pieszo-jezdnych lub dróg rowerowych z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego jak i ich lokalizacja wskazana w planie jest w tym przypadku. Zapisy planistyczne w planach miejscowych powinny określać zasady kształtowania nawierzchni, lokalizowania miejsc parkingowych, pochylni, wind czy wprowadzania systemów informacyjnych, które zapewnią możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym na wózkach inwalidzkich[182] niewidomych i słabo widzących[183], starszych czy po prostu opiekunów z dziećmi w wózkach.

Aktywne użytkowanie przestrzeni publicznych i ich wykorzystywanie do organizowania wydarzeń lokalnych może być zapewnione poprzez odpowiednie wyposażenie przestrzeni w obiekty małej architektury, nośniki reklamowe, tymczasowe obiekty budowlane, urządzenia techniczne (np. systemy automatycznego nawadniania zieleni, iluminacja obiektów, urządzenia do obsługi imprez, parkingi, anteny telekomunikacyjne i ich konstrukcje wsporcze, stacje transformatorowe itp.). Z drugiej strony istotne jest bezpieczeństwo w użytkowaniu, właściwa ergonomia oraz warunki klimatyczne np. projektowanie obszarów nasłonecznionych i zacienionych poprzez kształtowanie architektury czy nasadzenia drzew (rys. 37).

a)

b)

Rysunek 36 Place publicznie wykonane z kostki brukowej mogą stanowić znaczne utrudnienie w poruszaniu osób niepełnosprawnych. Również ergonomia ławek i ich usytuowanie wpływa na walory użytkowe przestrzeni; a),b) place w Warszawie.

[182] Rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych;

[183] Np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną

a)

b)

Rysunek 37 Wyposażenie przestrzeni publicznej w małą architekturę i inne elementy ma podnieść jej atrakcyjność a) skwer miejski; b) figurki Krasnali jako atrakcja turystyczna promująca przestrzeń publiczną. Wrocław.

Każda przestrzeń publiczna powinna być również **atrakcyjna wizualnie**. W planach miejscowych wprowadza się zapisy dotyczące kompozycji przestrzennej, wskazuje się elementy w przestrzeni stanowiące dominanty przestrzenne[184] oraz główne osie kompozycyjne, osie widokowe[185] punkty widokowe[186] oraz wskazuje się usytuowanie zieleni. Często jako atrakcję kompozycyjną pełni woda jako zbiornik czy fontanna. istotne są również zapisy kształtowania otaczającej przestrzeń publiczną zabudowy, jej formy architektonicznej i funkcji.

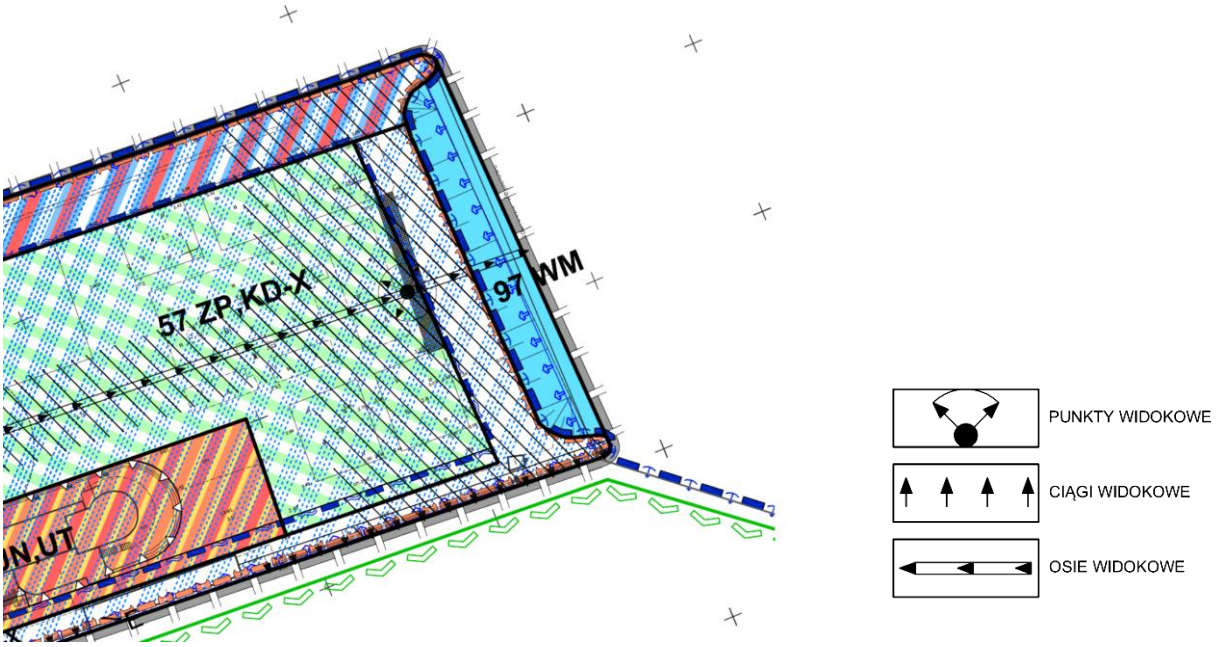
Przykład

Przykładowy MPZP dotyczy zespołu urbanistycznego Śródmieścia Gdyni[1] *o cennych walorach kulturowych i krajobrazowych w skali kraju, ze względu na swój historyczny, modernistyczny kształt urbanistyczny i architektoniczny. Jego najcenniejszą część stanowi Śródmieście-Centrum, które rozplanowane jest wokół trzech śródmiejskich osi urbanistycznych. Są to: główna oś reprezentacyjna miasta (ulica 10 Lutego - Skwer Kościuszki - aleja Jana Pawła II) zaprojektowana w krajobrazowym związku z morzem i portem oraz dwa główne ciągi handlowo-mieszkaniowe ze zwartym zespołem kamienic modernistycznych (ciąg ulicy Świętojańskiej - placu Kaszubskiego - ulicy Portowej oraz ciąg ulicy Starowiejskiej). Część zespołu została wpisana do rejestru zabytków*. W omawianym planie duże znaczenie ma kompozycja oraz ochrona istniejących i wskazanie projektowanych punktów, ciągów i osi widokowych (rys.38).

[184] Dominanta przestrzenna jest to element przestrzeni o niezakłóconej ekspozycji; obiekt budowlany (grupa obiektów) lub obiekt naturalny wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy (ukształtowania krajobrazu kulturowego) formą lub gabarytami, posiadający czytelną i zasadniczą wartość kompozycyjną i/lub estetyczną np. wieża ratusza lub kościoła.

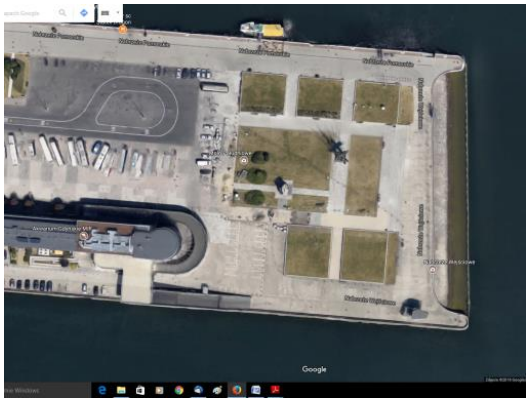
[185] Oś widokowa jest to wytyczony kierunek obserwacji, poprzez rozplanowanie, kompozycję zagospodarowania terenu, akcenty lub dominanty.

[186] Punkt widokowy - miejsce terenie, z którego układ wizualny obszaru widzenia dla obserwatora jest szeroki i daleki. Punt widokowy znajduje się na wzniesieniach, wieżach widokowych itd.



a)

b)



c)

Rysunek 38 Gdynia - molo południowe; a) fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczoną osia widokową oraz punktem widokowym187,b) widok z osi widokowej, c) widok z góry na molo południowe[188].

[187] Uchwała nr XXXVII/839 /09Rady Miasta Gdynia dnia 25 listopada 2009r.w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego. Dz. U. Woj. Pom. z dnia 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220

[188] [http://www.google.pl/maps, dostęp 20.11.2016].

Podsumowanie

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, przyjętym w formie uchwały rady gminy. Określa warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy jest jednym z podstawowych narzędzi polityki przestrzennej gminy, a poprzez zapisy planistyczne zgodne ze strategią rozwoju gminy daje możliwość realnego rozwoju gminy.

Z planu miejscowego dowiemy się, jak możemy zagospodarować nieruchomość gruntową oraz jakie inwestycje są planowane i jakie tereny pod nie są przeznaczone. Informacja dostępna jest dla każdego i za darmo min. poprzez Internet. Ustalenia planu miejscowego, wraz z innymi przepisami, kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Na podstawie wyrysu i wypisu z planu miejscowego, inwestor może uzyskać informację o warunkach zabudowy, jakie powinien spełniać przyszła inwestycja. Przygotowanie projektu budowlanego zgodnie z zapisami planu miejscowego gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę, jeśli jest ono wymagane.

Przykładowe pytania

1. Wymień obszary/tereny gminy wymagające obligatoryjnego opracowania planu miejscowego?
2. Jakie dodatkowe dokumenty są opracowywane wraz z planem miejscowymi, czego one dotyczą?
3. Kto jest odpowiedzialny i kto ponosi koszty za opracowanie planów miejscowych?
4. Wymień i omów podstawowe funkcje planu miejscowego.
5. Kto i na jakich zasadach ma prawo do odszkodowania od gminy za straty poniesione w wyniku wprowadzenia zapisów planu miejscowego?
6. W jakim przypadku plan miejscowy może nie zostać uchwalony?
7. Czym różni się uzgodnienie od opinii?
8. Czy wprowadzenie do projektu planu zmian z uzyskanych opinii jest obowiązkowe?
9. Omów procedurę sporządzania planu miejscowego.
10. Wyjaśnij pojęcia: teren, przeznaczenie terenu, linia rozgraniczająca?
11. Jakie parametry odnoszące się do geometrii budynku określają zasady zagospodarowania terenu?
12. Jaki jest obligatoryjny zakres planu miejscowego?
13. Jak znaleźć właściwy plan miejscowy dla wybranej lokalizacji?
14. W jaki sposób społeczeństwo może partycypować w sporządzaniu planu miejscowego?
15. Wskaż powiązania pomiędzy planem miejscowym a studium.
16. Czy zmiana planu miejscowego może skutkować cofnięciem pozwolenia na budowę?
17. Jakie dodatkowe informacje w odniesieniu do planu miejscowego zawiera miejscowy plan rewitalizacji?
18. Jakie dokumenty są wykorzystywane obligatoryjnie w opracowaniu planu miejscowego?
19. W jaki sposób w planach miejscowych określa się wysokość budynku?
20. W jaki sposób wykorzystuje się zapisy planu miejscowego do ochrony wartości kulturowych?

Bibliografia

Akty prawne historyczne

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. **o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.** Dz. U. 1928 nr 23 poz. 202.
- Dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. **o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju**. Dz. U. 1946 nr 16 poz. 109.
- Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. **o planowaniu przestrzennym**. Dz. U. 1984 nr 35 poz. 185.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 rok **o zagospodarowaniu przestrzennym**. Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415

Akty prawne międzynarodowe

- Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. **w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim** (Dyrektywa Powodziowa)
- Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007 r. **ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej** (INSPIRE)
- **Europejska Konwencja Krajobrazowa**, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. Dz.U. 2006 nr 14 poz. 98.
- **Europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego** (poprawiona), sporządzona w La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r.Dz. U. z 1996 r., Nr 120 poz. 564.
- **Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej** z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483.
- **Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego**, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji. Dz. U. z 1976 r., Nr 32 poz. 190.
- **Milenijne Cele Rozwoju** (ang. Millennium Development Goals), to osiem celów, które 189 członków ONZ zobowiązało się osiągnąć w ramach Projektu Milenijnego ONZ. [http://www.un.org/millenniumgoals, dostęp 20.11.2016].
- **Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego**. Projekt zmian ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym. [http://legislacja.gov.pl/projekt/12271105/katalog/12282733#12282733, dostęp 20.11.2016].
- **Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego** A/RES/70/1. [http://www.un.org.pl/agenda-2030-rezolucja#sthash.IeYYrIzI.dpuf, dostęp 20.11.2016].

Ustawy

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r**. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 z późn. zm

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r**. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami**, Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 3 października 2008 **o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**, Dz. U. Nr 199, poz. 1227.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami**. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku **o ochronie gruntów rolnych i leśnych**. Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266 ze zm.;
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. **Prawo geologiczne i górnicze.** Dz. U. 2015 poz. 196.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. **Prawo geodezyjne i kartograficzne** Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska**. Dz. U. 2009 nr 25 poz. 150 ze zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane**. Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. **o rewitalizacji.** Dz. U. 2015 poz. 1777.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. **o ochronie przyrody**, Dz. U. 2004 nr 92 poz.
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. **o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**. Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. **o rodzinnych ogrodach działkowych**. Dz. U. 2014 poz. 40.
- Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. **o ochronie dóbr kultury**. Dz. U. 1962 Nr 10 poz. 48.
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. **o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu**. Dz.U. 2015 poz. 774
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. **o lasach**. Dz. U.2015.0.2100 t.j.
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. **o cmentarzach i chowaniu zmarłych**. Dz. U. 1959 nr 11 poz. 62
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym**. Dz. U. 1990 nr 16 poz. 95.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r**. o rewitalizacji**. Dz. U. 2015 poz. 1777.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r**. Prawo budowlane**. Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r**. Prawo wodne**. Dz. U. 2001 nr 115 poz. 1229 z późn. zm

Rozporządzenia

- Rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. **w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego**. Dz. U. 2013 poz. 104.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r**. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji**. Dz. U. 2016 poz. 1032.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r**. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**. Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. **w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** .Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1588.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. **w sprawie opracowań ekofizjograficznych**. Dz. U. 2002 nr 155 poz. 1298
- Rozporządzenie **w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.** Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587.

Uchwały

- Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, M.P. 2012 poz. 252
- Uchwała Nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 147, poz. 2841 dn. 2010.11.30).
- Uchwała NR LIV/726/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 12 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Michałowo-Sowice" w Poznaniu. Nr Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia Nr 127 poz. 2100 z dnia 30.06.2009 r.
- Uchwała nr V/38/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 grudnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Izydy w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 51, poz. 753 dn. 2007.02.26
- Uchwała nr VI/122/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 lutego 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu ulicy Słowackiego w Klukowie – Rębiechowie w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 75, poz. 1213 dn. 2003.06.06)
- Uchwała NR XIII/331/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młyniska rejon ulicy Twardej 10 w mieście Gdańsku RMG Nr XIII/331/2015 dn. 27.08.2015. Dz. U. Woj. Pom. Nr 2015, poz. 2954 dn. 2015.09.28
- Uchwała NR XVI/483/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3301 dn. 2003.12.13.
- Uchwała NR XVI/485/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – Matemblewska II w mieście Gdańsku. Dz. U. Woj. Pom Nr 10, poz. 179 dn. 2004.01.26.

- Uchwała nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) Dz. Urz. W. P. nr 261, poz. 2778 z 03.12.07 r.
- Uchwała Nr XXII/623/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu przystanku SKM Gdańsk - Politechnika w mieście Gdańsku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 58, oz. 1117 dn. 2004.05.14.)
- Uchwała NR XXIII/479/12 RADY MIASTA GDYNI z dnia 26 września 2012 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana. Dz. U. Woj. Pom. z dnia 2 listopada 2012 r., poz. 3422
- Uchwała nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej Dz. Urz. Woj. Pom. 2013.2725, 04.07.2013 r.
- Uchwała nr XXXII/753/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Suchej i Wiczlińskiej. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 września 2005 r., Nr 86, poz. 1741.
- Uchwała nr XXXIV/723/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2013 w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 marca 2007 r., Nr 63, poz. 910).
- Uchwała NR XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice. Dz. U. Woj. Opolskiego 2009 poz 868.
- Uchwała NR XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdynia dnia 25 listopada 2009 r.w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego. Dz. U. Woj. Pom. z dnia 27 stycznia 2010 r., Nr 12, poz. 220
- Uchwała XLIV/751/2001 z dnia 29 listopada 2001r. w prawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Rosochy" w Ostrowcu Świętokrzyskim. Dz. Urz. Woj. Święt. Nr 4 poz. 12 z dnia 24.01.2002 r.
- Uchwała nr X/164/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pustki Cisowskie-Demptowo i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon osady leśnej Marszewo oraz Leśnego Ogrodu Botanicznego Marszewo. DZ. URZ. WOJ. 2015.2450
- Uchwała nr XXXIV/723/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni. DZ. U. Woj. Pom. 2013.3682

- Uchwała nr XII/294/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 września 2007 roku w sprawi uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejon ulicy Miętowej i rzeki Kaczej. Dz. Urz. Woj. Pom. 2008.353
- Uchwała nr 99/X/03 Rady Miasta Milanówek w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Lipowa –1" w Milanówku z dnia 28.10.2003r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 29 z dnia 12.02.2004r. poz. 911
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska. Załącznik do uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLII/1289/2001 z dnia 20 grudnia 2001 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, Załącznik do Uchwały nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r.
- Uchwała nr XIII/331/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młyniska rejon ulicy Twardej 10 w mieście Gdańsku RMG Nr XIII/331/2015 dn. 27.08.2015. Dz. U. Woj. Pom. Nr 2015, poz. 2954 dn. 2015.09.28

Artykuły i książki

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni w okresie II poł. 2011 – 2014 Stan opracowań oraz program prac planistycznych 2015 – 2018 Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia, marzec 2015 r.
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Słupska. Biuro Urbanistyczne Miasta Słupska Maj 2010 Załącznik do Uchwały Nr LVI/857/10 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 lipca 2010 roku.
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Słupska. Biuro Urbanistyczne Miasta Słupska Maj 2010 Załącznik do Uchwały Nr LVI/857/10 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 lipca 2010 roku.
- Böhm A., Dobosz P., Jaskanis P., Purchla J., Szmygin B.: Raport na temat funkcjonowania systemu ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce po roku 1989, Kraków 2008. Raport został opracowany zlecenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, jako jeden z Raportów o Stanie Kultury. Dostępny w wersji cyfrowej na [http://www.kongreskultury.pl, dostęp 20.11.2016].
- Czarnecki W.: Planowanie miast i osiedli. Tom III Krajobraz i tereny zielone, Warszawa – Poznań, PWN, 1968,
- Duda M., Gabiś A., Zabłocka-Kos A.; Dziedzictwo Architektury Wrocławskiej: lata 1945-1989, Wrocław 2008 r. Dostępny w wersji cyfrowej na http://wupsa.pl/wp-content/uploads/stuff/dobra-kultury-wspolczesnej-lista-azk-rr-ag-md.pdf, dostęp 20.11.2016].
- Formuła opracowywania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w mieście Katowice, Zespół Biura Rozwoju Regionu Sp. z o.o. w Katowicach, Katowice, 2006.
- Gawroński K.: Miejscowe planowanie przestrzenne jako narzędzie ochrony i kształtowania środowiska. Rocz. Ochr. Środ. 4, str. 479-495, 2002.

- Izdebski W., Malinowski Z.: Podstawowe problemy związane z informatyzacją planów zagospodarowania przestrzennego. Materiały Konferencji Gospodarki Przestrzennej, 2014.
- Karta Przestrzeni Publicznej [http://www.tup.org.pl, dostęp 20.11.2016].
- Kolipiński B.: Ekspertyza nt.: Ład przestrzenny w Polsce – stan i problemy. [http://www.mrr.gov.pl/rozwoj_regionalny/Ewaluacja_i_analizy/Raporty_o_rozwoju/Raporty_krajowe/Documents/Ekspertyza_Lad_przestrzenny_w_Polsce_stan_i_problemy_20072011.pdf, dostęp 20.11.2016].
- Komorowska M.: Plan na plan. Partycypacja w planowaniu miejscowym. Warszawa 2016, Druk MDruk Warszawa. [http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/plan_na_plan_internetowy.pdf , dostęp 20.11.2016].
- Korzeniak G.(red.): Planowanie przestrzenne jako element systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem miasta W: Zintegrowane planowanie rozwoju miast. Instytut Rozwoju Miast Kraków 2011, str. 137 .
- Korzeniak G.: Planowanie przestrzenne jako element systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem miasta W: Zintegrowane planowanie rozwoju miast, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011, str. 137-153
- Lasocki M., Kos M.: Metody kreowania ładu w przestrzeni miasta. [http://www.isrig.wgsr.uw.edu.pl/uploads/Lasocki.doc, dostęp 20.11.2016].
- Narodowy Instytut Dziedzictwa, [http://www.nid.pl/idm,316,co-to-jest-dziedzictwo-kulturowe-co-to-jest-zabytek.html, dostęp 20.11.2016].
- Nowak M. J.: Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko jako instrument zarządzania środowiskiem w wybranych polskich gminach, Ekonomia i Środowisko, Szczecin, 2014.
- Planowanie i realizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią. Najwyższa Izba Kontroli KIN-4101-02/2013 Nr ewid. 195/2013/P/13/077/KIN, Warszawa 2013.
- Problemy w dziedzinie planowania przestrzennego – materiał informacyjny na posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 11 maja 2016 r. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa 2016.
- Ropela R., Grzesiak Ł., Łopatka P. Zieleń - zapomniany wymiar gospodarki przestrzennej. Przegląd Komunalny tom nr 8 strony 30-34, 2009.
- Rozenau-Rybowicz A., Baranowska-Janota M., Korytarze ekologiczne w planowaniu przestrzennym. Problemy Rozwoju Miast 4/1-2, 132-142, 2007.
- Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr Lex-I.4131.293.2015.Bł Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 grudnia 2015 r. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego.
- Sobczyńska K.: Zieleń jako element współczesnego miasta i jej rola w przestrzeniach publicznych Poznania. Politechnika Poznańska, praca doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Teresa Bardzińskiej-Bonenberg, Poznań 2014.
- Stanek L.: Ekonomiczno-społeczne znaczenie prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Inżynieria Ekologiczna, nr 27, 2011.

- Sztando A.: Progospodarcza polityka przestrzenna gmin. Gospodarka lokalna w teorii i w praktyce. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 979, Wrocław 2005, s. 193-202.
- Śleszyński P., Andrzejewska M., Cerić D., Deręgowska A., Komornicki T., Rusztecka M., Solon J., Sudra P., Zielińska B.: Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2014 roku Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN Centrum UNEP/GRID Warszawa, Warszawa 19 lutego 2016 r.
- Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., :Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku. Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii I Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego Warszawa, 13 lutego 2015 r.
- Welc-Jędrzejewska J., Kulesza-Szerniewicz E., Makowska B., StielerE., Jagielska E: Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych. Warszawa 2011. [http://www.nid.pl, dostęp 20.11.2016].
- Wyrok NSA z 2012-11-13, sygnatura akt: II SA/Kr 91/12.
- Wytyczne do opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych w planach zagospodarowania przestrzennego. Zespół Ekspertów Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich. Warszawa 1981 r.
- Wytyczne w zakresie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących zbiór danych przestrzennych zasilających Systemu Informacji Przestrzennej Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty, Związek Miast i Gmin Dorzecza Parsęty, wersja dokumentu 2.0 luty 2014. http://parseta.org.pl/uploads/media/Wytyczne_MPZP_SIP_ZMIGDP.pdf, dostęp 20.11.2016]

Strony internetowe

- http://www.gis.gdansk.pl,
- http://www.brg.gda.pl,
- http://www.isok.gov.pl,
- [http://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/swiatowe-dziedzictwo/procedura-wpisu/plan-zarzadzania,
- http://.architektura.info/index.php/architektura/polska_i_swiat/izba_pamieci_przy_cmentarzu_powstancow_warszawy_na_woli_wyniki_konkursu,
- http://architektura.um.warszawa.pl/konkursizbapamieci,
- http://mau.com.pl
- http://szczecin.sarp.org.pl/gizynek/pokaz.php?id=4,
- http://www.google.pl/maps.
- http://www.gdynia.pl

Spis rysunków

Rysunek 1 Fragment rysunku planu miejscowego dla terenu śródmieścia Gdyni z pokazanymi granicami terenów zamkniętych. 12
Rysunek 2 Problematyka prognozy oddziaływania na środowisko planu miejscowego. 13
Rysunek 3 Kolejność działań w etapie przygotowawczym opracowania projektu planu miejscowego. 20
bKolejność działań na etapie projektowym. 21
Rysunek 5 Kolejność działań na etapie III końcowym procedury uchwalania planu miejscowego. 23
Rysunek 6 Przykładowe granice obszarów, które w zależności od potrzeb mogą być wskazane w planie miejscowym 28
Rysunek 7 Przykładowe oznaczenia funkcji terenu zastosowane w planie miejscowym dla terenu śródmieścia Gdyni 33
Rysunek 8 Przykładowy rysunek planu miejscowego i jego powiększony fragment, technika kolorowa. 34
Rysunek 9 Przykładowy rysunek planu miejscowego i jego powiększony fragment, technika biało-czarna. 35
Rysunek 10 Przykładowe linie zabudowy zastosowane w rysunku planistycznym planu miejscowego śródmieścia Gdyni 40
Rysunek 11 Bryła budynku z wykuszem i loggią. 43
Rysunek 12 Terminy i działania związane z partycypacją społeczną w procedurze sporządzania miejscowego planu miejscowego. Czerwony kolorem zaznaczono etapy w których może czynnie uczestniczyć społeczeństwo. 46
Rysunek 13 Interfejs portalu Systemu Informacji Przestrzennej miasta Gdańska z mapą pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska (http://gis.gdansk.pl/) 51
Rysunek 14 Prezentacja planów miejscowych w serwisie gminy Halinów**.** 51
Rysunek 15 Wyszukiwarka planów miejscowych Miasta Gdyni 52
Rysunek 16 Pokrycie projektowanymi planami miejscowymi w powiatach w końcu 2013 r. 54
Rysunek 17 Proponowany podział przedstawiony na rysunku planu miejscowego (nieobligatoryjny) zapewniający spełnienie warunków zapisanych w tekście planu miejscowego np. dla terenu 8 MN minimalny front działki budowlanej - 20,0 m, minimalną powierzchnię działki - 800 m^2**.** 62
Rysunek 18 Brak czytelności legendy uniemożliwia odczytanie informacji z planu. Fragment rysunku planu miejscowego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Rosochy" w Ostrowcu Świętokrzyskim 62
Rysunek 19 Plan miejscowy z wskazanym docelowym podziałem działek oraz z terenem, który jest wydzielony liniami rozgraniczającymi lecz nie może stanowić działki budowlanej (oznaczona niebieskim kółkiem). Zespoły zieleni (projektowanej lub istniejącej zaprojektowano wyłącznie jako zieleń towarzyszącą, choć układ zieleni zachęca do powiązania jej z przestrzenią publiczną i ciągiem komunikacyjnym np. pieszym i inny podział działek. Sam podział kilku działek jest niekorzystny w zakresie proporcji (oznaczone czerwonym kółkiem). 63
Rysunek 20 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych. 66

Rysunek 21 Przykład niezgodności danych ewidencyjnych i linii rozgraniczających uwidocznionych na rysunku planu miejscowego. 69
Rysunek 22 Planowanie przestrzenne w kontekście zrównoważonego rozwoju 80
Rysunek 23 Procedura mająca na celu wdrażanie rozwoju zrównoważonego. Schemat powiązań pomiędzy dokumentami w procesie uchwalania planu miejscowego (kolor czerwony - dokumentacja, kolor zielony - podstawa prawna)....82
Rysunek 24 Przykłady zieleni miejskiej. a) Ogród Botaniczny Uniwersytetu Wrocławskiego we Wrocławiu, b) dach zielony biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego dostępny bezpośrednio z przylegającego do budynku parku miejskiego. 91
Rysunek 25 System przyrodniczy miasta Gdańska OSTAB ` 94
Rysunek 26 Fragment rysunku planu miejscowego z pokazanymi terenami zielonymi jako obszarami wydzielonymi liniami regulacyjnymi....95
Rysunek 27 Fragment rysunku planu miejscowego z pokazanymi terenami zielonymi o funkcji izolacyjnej (046 ZP) oraz zieleni towarzyszącej z możliwością funkcji parkingowej. 96
Rysunek 28 Krajobraz odzwierciedla strukturę przestrzenną i procesy przestrzenne. a) Widok na zabytkowy rynek miasta Chełmna nad Wisłą oraz panorama widziana z wieży kościelnej. Struktura kompozycja urbanistyczna wraz z budynkami, zieleń miejsca, układ komunikacyjny; b) na pierwszym planie widok na park miejski w głębi Pałac Bursztynowy - kompleks hotelowo - rekreacyjny. Tło stanowią bloki osiedla. Włocławek 103
Rysunek 29 Dobra kultury współczesnej w Gdańsku. Wieżowiec CTO, tzw. Zieleniak, ul. Wały Piastowskie jeden z symboli współczesnej architektury gdańskiej, niespotykana technologia konstrukcji budynku. Dom Technika z 1969 roku, ul. Rajska - przykład architektury budynków użyteczności publicznej z lat 70. XX. 110
Rysunek 30 Kadyny - wieś w Polsce położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie elbląskim, Wpisany do rejestru zabytków został min. Zespół pałacowy i folwarczny w Kadynach z XVII-XX wieku. Do 2009 roku mieściła się Stadnina Koni Skarbu Państwa Kadyny. .111
Rysunek 31 Zabytkowa starówka Chełmna wpisana została na Listę Pomników Historii Prezydenta RP w 2005 roku. W jej obrębie z zachowanych do dziś zabytków warto zobaczyć średniowieczne mury obronne, szachownicowy układ ulic, gotycko-renesansowy ratusz , perłę architektury renesansowej na Pomorzu i sześć gotyckich kościołów, w tym kościół p.w. Wniebowzięcia NMP (farny) z relikwiami św. Walentego – patrona zakochanych. 111
Rysunek 32 Dotychczas na terenie województwa pomorskiego utworzono cztery parki kulturowe w tym jeden w Gdańsku. Jest to Park Kulturowy Fortyfikacji Miejskich „Twierdza Gdańsk" 2002n a terenie zespołu pofortecznego Grodzisko. Park mieści się na wzgórzu pomiędzy ulicami 3 Maja, Generała Henryka Dąbrowskiego. W skład Grodziska wchodzą zabytkowe budowle obronne, park oraz zespół edukacyjno-rekreacyjny Hewelianum. Obecnie prowadzone są prace nad utworzeniem drugiego parku kulturowego i skansenu archeologicznego na terenie Zamczyska w Gdańsku. Na zdjęciach widoczne umocnienia Grodziska wraz z elementami strukturalnymi fortyfikacji Grodziska i widokiem na Stocznię Gdańską oraz wnętrze nowo odrestaurowanego budynku Galerii Strzeleckiej, w której zlokalizowana została wystawa wystawa czasowa „Świat zmysłów". 112
Rysunek 33 Północna część Wyspy Spichrzów. Widok ruiny spichlerzy na wyspie i kamienice na przeciwległym brzegu Starej Motławy, przy ul. Długie Pobrzeże. Widok na zaniedbaną ul. Chmielną....116

Rysunek 34 Wzornik zabudowy mieszkaniowej w obrębie ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej opracowany w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego białostockich Bojar' 117
Rysunek 35 Wzornik rozwiązania narożników (5x5m): a, b- zaokrąglony, c,d- prostokątny, e- ukośny pokazany na rysunku planu miejscowego dla terenów dzielnicy Śródmieście w Gdyni rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej 118
Rysunek 36 Place publicznie wykonane z kostki brukowej mogą stanowić znaczne utrudnienie w poruszaniu osób niepełnosprawnych. Również ergonomia ławek i ich usytuowanie wpływa na walory użytkowe przestrzeni; a),b) place w Warszawie. 120
Rysunek 37 Wyposażenie przestrzeni publicznej w małą architekturę i inne elementy ma podnieść jej atrakcyjność a) skwer miejski; b) figurki Krasnali jako atrakcja turystyczna promująca przestrzeń publiczną. Wrocław. 121
Rysunek 38 Gdynia - molo południowe; a) fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczoną osia widokową oraz punktem widokowym,b) widok z osi widokowej, c) widok z góry na molo południowe.....122

Spis tabel

Tabela 1 Zadania jednostek administracyjnych w zakresie planowania przestrzennego 9
Tabela 2 Zestawienie definicji podstawowych pojęć: standard, wskaźnik, parametr, norma..... 36
Tabela 3 Przykładowy zestaw parametrów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej..... 44
Tabela 4 Potrzeby i role aktorów zaangażowanych w proces powstawania projektu planu miejscowego.....48
Tabela 5 Przykładowe wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które wpłynęły w okresie od 01.07.2011 r. do 31.01.2015 r65
Tabela 6 Wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego.....72

Załączniki

Załącznik 1

Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów,które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego[189]

Przedmiot oznaczenia	Oznaczenie literowe	Kolor	Opis wypełnienia
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**MN**		kolor jasnobrązowy
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	**MW**		kolor ciemnobrązowy
Tereny zabudowy usługowej	**U**		kolor czerwony
Tereny usług sportu i rekreacji	**US**		kreskowanie zielono-czerwone
Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	**UC**		kreskowanie czerwono-ciemnoszare
Tereny rolnicze	**R**		kolor żółty
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	**RU**		kreskowanie żółto-czerwone
Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	**RM**		kreskowanie żółto-jasnobrązowe
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	**P**		kolor fioletowy
Obszary i tereny górnicze	**PG**		kolor fioletowy
Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	**ZN**		kolor ciemnozielony
Lasy	**ZL**		kolor ciemnozielony
Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje	**ZP**		kolor zielony
Tereny ogrodów działkowych	**ZD**		kolor zielony
Cmentarze	**ZC**		kolor zielony
Obszary zagrożone powodzią	**ZZ**		kreskowanie jasnozielone na tle w kolorze odpowiednim do przeznaczenia
Tereny wód powierzchniowych morskich	**WM**		kolor jasnoniebieski
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	**WS**		kolor jasnoniebieski
Tereny dróg publicznych	**KD**		kolor biały
Tereny dróg wewnętrznych	**KDW**		kolor jasnoszary
Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne	**KW**		kolor ciemnoniebieski
Tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarka odpadami, ciepłownictwo	odpowiednio: **E, G, W, K, T, O, C**		kolor ciemnoszary

[189] rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik 2

Przykładowy fragment karty terenu [190]

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002–KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MŁYNISKA REJON ULICY TWARDEJ 10 W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0514

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 teren ulicy lokalnej – fragment ulicy Twardej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 7,5 m;
   2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt. 1;
   3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13 pkt. 1;
   4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13 pkt.1.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13 pkt 1.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
    1) mała architektura: dopuszcza się;
    2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
    3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
    4) urządzenia techniczne:
       a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b,
       b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
    5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** 30%.

[190]Uchwała nr XIII/331/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młyniska rejon ulicy Twardej 10 w mieście Gdańsku RMG Nr XIII/331/2015 dn. 27.08.2015. Dz. U. Woj. Pom. Nr 2015, poz. 2954 dn. 2015.09.28