

**Stanowisko Konwentu Wójtów
woj. Kujawsko – Pomorskiego przyjęte w dniu 23.01.2015r
w sprawie zmian legislacyjnych dotyczących gospodarki przestrzennej.**

Występujący chaos w gospodarce przestrzennej na terenie gmin, szczególnie na obszarach nie objętych miejscowymi planami przestrzennymi wymusza konieczność zainspirowania dyskusji na ten temat. Daje się zaobserwować nasilone tendencje do wydzielania w oparciu o istniejące przepisy małych działek naruszając kompleksy rolne .Dowolne podziały rolne sprowadzają się do wydzielania w pierwszej kolejności działki powyżej. 0,30 ha, na które uzyskuje się warunki zabudowy nawet jeśli naruszają ustaloną politykę przestrzenną samorządu zawartą w Studium Uwarunkowań i Zagospodarowaniu Przestrzennym Gminy. W dalszej kolejności działki te są wtórnie dzielone na małe działki c'a 1000 m2 i w oparciu o obowiązujące przepisy, po kilku odwołaniach przy odmowie wydania Wójt musi wydać warunki zabudowy chociaż jest to sprzeczne ze Studium i zawartą tam polityką przestrzenną.(Stanowisko SKO)

Na taki stan rzeczy wpływ mają niespójne ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

W celu wyeliminowania realizacji inwestycji sprzecznych z at.3.1. Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz Ustaw chroniących tereny rolne przed realizacją rozproszonej zabudowy

Konwent Wójtów Województwa Kujawsko - Pomorskiego
proponuje następujące zmiany legislacyjne ujęte w opracowanym załączniku dotyczącym :

- 1 **Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z Dnia 21.08.1997r.**
dział III, rozdział 1 "Podziały Nieruchomości" w art.92 pkt 2
- 2.**Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu Przestrzennym z 27.03.2003r.**
Rozdział 5," Lokalizacja celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji ,, art 61.1. oraz pkt.1
- 3.**Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20.08 2003 r. w sprawie sposobu Ustalania Wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.**
Paragrafy od 1 do 5.

Powyższe zmiany pozwolą na faktyczne i skuteczne zarządzanie przestrzenią przez samorządy gminne i uchroni kompleksy rolne przed rozproszoną zabudową.

**PROPOZYCJA ZMIAN LEGISLACYJNYCH POZWALAJĄCYCH NA
WYELIMINOWANIE REALIZACJI INWESTYCJI SPRZECZNYCH
Z ART. 3. 1. USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ
CHRONIĄCYCH TERENY ROLNE PRZED REALIZACJĄ
ROZPROSZONEJ ZABUDOWY**

USTAWA Z DNIA 21 SIERPNI 1997 R. O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

DZIAŁ III

Rozdział 1
Podziały nieruchomości

Art. 92. 1. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

2. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, ~~jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.~~

Wykreślenie zapisu powodującego „zastąpienie” decyzjami ustalającymi warunki zabudowy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określających w drodze uchwały rady gminy gdzie i na jakich zasadach przekształca się tereny rolne w tereny zabudowy.

**USTAWA Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM**

Rozdział 5

Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do
innych inwestycji

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka ~~sąsiednia~~ **bezpośrednio granicząca**, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ~~w tym ilości budynków o wnioskowanej funkcji~~, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Zmiana słowa „sąsiednia” na „bezpośrednio granicząca” wyeliminuje możliwość błędnych i dowolnych interpretacji sąsiedztwa.

Dopisanie ustalenia wyeliminuje rozpatrywanie wniosków składanych na realizację wielu budynków i wykorzystywanych dla dokonywania dalszego podziału terenu z wykorzystaniem wspomnianego Art. 92. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY
Z DNIA 26 SIERPNI 2003 R. W SPRAWIE SPOSOBU USTALANIA WYMAGAŃ
DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W
PRZYPADKU BRAKU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

§ 1. Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu oraz maksymalnej ilości realizowanych budynków;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) cechach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu w tym ilość budynków na jednej działce budowlanej;
- 4) obszarze analizowanym – należy przez to rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania;
- 5) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 3. 1. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–5 ustawy.

2. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, ~~o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy~~ dołączonej do wniosku inwestora, w odległości nie mniejszej niż ~~trzykrotna~~ dwukrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów oraz nie większej niż czterokrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie większej jednak niż 100 metrów.

3. W celu spełnienia art. 61.1.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze analizowanym musi się znaleźć obiekt budowlany pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

§ 4. 1. ~~Obowiązującą~~ linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

3. Maksymalną ilość realizowanych budynków wyznacza się na podstawie maksymalnej ilości budynków zrealizowanych na jednej działce budowlanej znajdującej się w całości na obszarze analizowanym.