

Wrocław, 3.01.2022 r.

**Koreferat dotyczący projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonki.**

Autor koreferatu: Radosław Jończak

## **Wstęp.**

Niniejszy koreferat, został przygotowany na zlecenie Urzędu Gminy Zielonki. Dotyczy on przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonki – „tekst baza ujednolicona”, przesłanego drogą mailową w dniu 14 grudnia 2021 r.

Przedłożony do zaopiniowania projekt nie zawierał rysunku planu oraz pozostałych załączników do uchwały jak również uzasadnienia.

Do weryfikacji zgodności projektu planu (wyłącznie część tekstowa) z ustaleniami studium, wykorzystano studium dostępne pod adresem internetowym:

<https://bip.malopolska.pl/gzielonki,m,301038,studium-obowiazujace-od-30042018.html>

Roboczy charakter dokumentu sprawia, że nie jest możliwa jego pełna ocena, gdyż trudno ocenić zaproponowane zapisy w odniesieniu do konkretnych miejsc w przestrzeni i zweryfikować zgodność z ustaleniami studium i zasadność przyjętych w projekcie uchwały do planu zapisów.

Dlatego ocena dokumentu ogranicza się wyłącznie do weryfikacji:

- 1) zgodności z ustaleniami studium, w tym zakresie w jakim było to możliwe;
- 2) spójności zapisów;
- 3) oceny czy zaproponowane zapisy nie pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, oraz zasadami techniki prawodawczej;
- 4) oceny racjonalności zaproponowanych rozwiązań, w zakresie w jakim było to możliwe.

## **Uwagi ogólne.**

Przedłożony do zaopiniowania projekt uchwały dotyczącej planu miejscowego, ma charakter dokumentu roboczego, nieskończonego, o czym może świadczyć pozostawienie w wielu miejscach wykropkowanych treści. Nie zawiera on określonych w przepisach ustawy załączników, o których mowa również w §2 projektu uchwały, oraz wymaganego uzasadnienia do planu.

Dokument nie zawiera również zapisów dotyczących utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, co zostało w nim odnotowane w §15 jako wymagające późniejszego uzupełnienia, po zakończeniu prac nad rysunkami planów.

Zapisy projektu zostały sformułowane bardzo ogólnikowo, żeby nie powiedzieć „sztaampowo”, bez widocznego odniesienia do konkretnego miejsca. Wynika to pewnie z formuły jaka została przyjęta, gdzie ustalenia planu mają być uniwersalnymi, do zastosowania w różnych odrębnych planach. Takie podejście do formułowania zapisów ma niewątpliwą zaletę jaką jest spójność różnych planów, jeśli chodzi o ich zapisy, jednak ma olbrzymią wadę w postaci braku indywidualnego odniesienia się do specyfiki miejsca.

Przygotowany projekt uchwały zawiera liczne błędny stylistyczne i językowe. Ponadto wiele z zaproponowanych zapisów nie ma charakteru normy prawnej i jest niezgodnych z zasadami techniki prawodawczej. W dokumencie stwierdzono również potencjalne niezgodności z ustaleniami studium. Występują również pojedyncze, nieprawidłowe odwołania oraz błędy w numeracji.

Po przanalizowaniu dokumentu, uważam że posiada on bardzo dużo mankamentów i błędów, które należy bezwzględnie wyeliminować, gdyż mogą potencjalnie stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności przyszłego planu, oraz generować liczne problemy interpretacyjne po jego przyjęciu.

### **Uwagi szczegółowe.**

1. W preambule projektu planu zamieszczono zapis „na wniosek Wójta Gminy Zielonki”. O ile, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej u.p.z.p.), uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej MPZP) może być podjęta na wniosek wójta lub z własnej inicjatywy rady gminy, o tyle podjęcie przygotowanego przez wójta MPZP odbywa się na podstawie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. Zastosowana w projekcie MPZP konstrukcja zapisu sugeruje, że wójt oprócz samego projektu przedkłada radzie gminy dodatkowy wniosek podczas, gdy z przepisu art. 15 jednoznacznie wynika, że wójt przygotowuje projekt planu wraz z uzasadnieniem, realizując go w trybie określonym w art. 17 u.p.z.p.
2. Przedłożony do przygotowania koreferatu projekt MPZP nie zawiera uzasadnienia do planu, o którym mowa w art. 15 u.p.z.p., który powinien być przygotowany wraz z projektem MPZP.
3. Projekt MPZP definiuje pojęcia, które nie są konsekwentnie używane. Przykładem jest choćby zdefiniowany w §1 ust.1 pkt 1 „plan miejscowy”, który w §2 nazywany jest „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”.
4. Niezrozumiały jest zapis §3 projektu MPZP. Cel sporządzenia MPZP określił ustawodawca w art. 14 ust. 1 u.p.z.p. Poza tym o jakie powiązanie wewnętrzne chodzi i dlaczego z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa Krakowa? A co z bezpośrednim sąsiedztwem gmin Wielka Wieś, Skąła czy Michałowice? Oczywistym jest, że oddziaływanie przestrzenne oraz gospodarcze Krakowa jest zdecydowanie największe, ze względu na skalę i potencjał miasta, niemniej zaproponowany zapis wydaje się nielogiczny i zupełnie niepotrzebny. Nie stanowi on normy prawnej a poprzez to nie jest zgodny z zapisami Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, (zwanym dalej „zasadami techniki prawodawczej”) a w szczególności §11 tegoż.
5. §5 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu MPZP zawiera odwołanie do §5 pkt 12 i 13, podczas gdy najprawdopodobniej chodzi o §6 pkt 12 i 13.
6. Zapis §5 ust. 3 (brakuje ust. 2) jest niezrozumiały i niepotrzebny.
7. W projekcie MPZP wprowadzono różne rodzaje podstawowego przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też obowiązujące wcześniej rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. wskazują w załączniku jedno oznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podział zatem zabudowy na różne rodzaje, narusza rozporządzenie. O ile zrozumiała jest intencja autora projektu MPZP, aby jednoznacznie nawiązać do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, o tyle sposób w jaki to zostało zrobione jest w mojej ocenie niewłaściwy. Obszary takie winny być rozdzielone liniami rozgraniczającymi, które jednak mają dzielić MPZP nie tylko na różne przeznaczenia ale również różne zasady zagospodarowania. Właśnie różne zasady zagospodarowania

powinny obowiązywać w terenach, dla których studium ustala odmienne kierunki zagospodarowania. Podobna uwaga dotyczy terenów usług sportu i rekreacji i innych. Generalnie przyjęte w projekcie MPZP rozróżnienie przeznaczenia terenów, powinno być zgodne z przytoczonym wyżej rozporządzeniem. Szczególnie należy zwrócić uwagę na konieczność rozróżnienia terenów infrastruktury technicznej na różne rodzaje infrastruktury technicznej, takie jak tereny elektroenergetyki, tereny telekomunikacji i inne, tak jak autor rozróżnił tereny komunikacji na drogi główne, lokalne, wewnętrzne czy tereny kolejowe.

8. §5 ust. 5 projektu MPZP określa oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych. Należy go dokładnie zweryfikować, gdyż np w pkt 12 wskazuje obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, czy też w pkt 17 strefy buforowe osuwisk, jako coś co jest regulowane przepisami odrębnymi, podczas gdy tak w istocie nie jest. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa w art. 7 formy ochrony zabytków. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków nie są tożsame z zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków. W większości przypadków to plan miejscowy ma dla nich ustalić zasady ochrony, zgodnie z art. 7 pkt 4. Podobnie, żadne przepisy odrębne nie regulują zasad zagospodarowania terenów w strefach buforowych osuwisk okresowo aktywnych. Jeśli intencją autora planu jest wprowadzenie jakichś ograniczeń dotyczących zasad zagospodarowania terenów w granicach ustalonych w planie stref, to winno to nastąpić w samym planie i być jako takie ustaleniem planu.
9. Podobne wątpliwości budzą wyszczególnione oznaczenia wskazane w §5 ust. 6 projektu MPZP. Strefy kontrolowane od gazociągów są regulowane Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Można przyjąć założenie, że jest to oznaczenie informacyjne, ale wówczas większość oznaczeń wskazanych w §5 ust. 5 projektu MPZP konsekwentnie również powinna być tak zaklasyfikowana. Jeśli natomiast autor planu rozróżnił je jako, wynikające z przepisów odrębnych to do tej samej kategorii winien zaliczyć strefy kontrolowane od gazociągów. Uważam również, iż przyjęcie założenia że wskazane w §5 ust. 6 pkt 5 i 6 strefy technologiczne od linii elektroenergetycznych są oznaczeniem informacyjnym jest błędne. Strefy te nie są regulowane przepisami odrębnymi i to MPZP powinien ustalić zasięg stref, biorąc pod uwagę oddziaływanie elektromagnetyczne i określić w nich zasady zagospodarowania. Do ustalaniu zasięgu samych stref, można wykorzystać informację od operatora sieci, niemniej w mojej ocenie winno to być ustaleniem planu.
10. Zdefiniowane w §6 MPZP pojęcia wymagają ponownego przeanalizowania i zastanowienia się nad konsekwencjami wprowadzenia określonych definicja. Zastosowana w §6 pkt definicja działki budowlanej jest nieprawidłowa. Mówienie o tym, że działka jest terenem, gdy teren zdefiniowano w pkt 17 może rodzić szereg wątpliwości interpretacyjnych.
11. Dopuszczenie w §6 pkt 5 lit a, bez jakiegokolwiek ograniczenia, rozbudowy i nadbudowy budynków użyteczności publicznej, oznacza że wyznaczenie takich linii na terenach gdzie miała by powstać taka zabudowa nie ma najmniejszego sensu. Tym samym plan mimo ustawowego obowiązku, wynikającego z przepisów art 15 u.p.z.p. nie określa linii zabudowy, na terenach wskazanych pod zabudowę, co może stanowić istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Wątpliwości w określonej definicji linii zabudowy, budzi również zapis zawarty w lit c gdzie jest mowa o altanach i wiatach, które nie są budynkami, a przynajmniej nie muszą nimi być. Mimo, że rozumiem sens zapisu to jednak ponownego przemyślenia

wymaga czy na pewno zastosowane w lit d sformułowanie „podziemnych budowli kubaturowych” jest właściwe.

12. §6 pkt 12 i 13 definiują przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne, jako realizowane na warunkach określonych w planie, podczas gdy ustalenia planu nie określają takich warunków.
13. Ustalona w §6 pkt 16 definicja „trasy rowerowej” jest błędna. Po pierwsze co należy rozumieć jako „prowadzona niezależnie od układu drogowego”? Ponadto przepisy prawa definiuje pojęcia „ścieżki rowerowej” oraz „drogi dla rowerów”. Przyjęcie definicji trasy rowerowej wprowadza zupełnie niepotrzebne wątpliwości i może być problematyczne w późniejszym interpretowaniu zapisów MPZP.
14. §6 pkt 21 definiuje wskaźnik intensywności zabudowy, podczas gdy ten zdefiniowany jest w art. 15 ust. 2 pkt 6, co jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.
15. §6 pkt 23 ustala definicję wysokości zabudowy. O ile faktycznie sposób mierzenia wysokości budynków jest zdefiniowany w przepisach odrębnych, o tyle pozostałych obiektów budowlanych nie. Zatem należałoby wskazać w jaki sposób należy mierzyć wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki.
16. Na jakiej podstawie §7 pkt 2 lit c MPZP limituje wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 200m<sup>2</sup>? Ustalenie to w mojej ocenie wykracza poza dopuszczony zakres regulacji ustalony w art. 15 u.p.z.p., a tym samym może być uznany jako istotne naruszenie zasad sporządzania MPZP.
17. Jaki jest cel i sens zapisu §7 pkt 2 lit d? Ustalenie takie niesie za sobą szereg wątpliwości, jak choćby czy możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy większej niż ustalono w planie, albo czy możliwe jest zwiększenie innych parametrów zabudowy, albo wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu? Zapis też wydaje się sprzecznym z §7 pkt 3 lit b.
18. §7 pkt 3 lit e może zostać uznany za naruszający zasady sporządzania planu, gdyż dopuszcza na wszystkich terenach, również nieprzeznaczonych pod zabudowę realizację „tras rowerowych” wraz z niezdefiniowaną infrastrukturą towarzyszącą, która może być później bardzo różnie rozumiana i interpretowana. Czy np parkingi dla rowerów, w tym również w budynkach są takową infrastrukturą towarzyszącą?
19. §7 pkt 3 lit g jest nieprawidłowy. Daje on możliwość realizacji zabudowy na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem że nie są to budynki mieszkalne. Dodatkowo mogą mieć one parametry jak budynki mieszkalne a nawet jak mieszkalno-usługowe czy usługowe.
20. Zupełnie niezrozumiały jest zapis §7 pkt 3 lit h. Dlaczego plan dopuszcza adaptacje na cele mieszkaniowe poddaszy budynków istniejących przed wejściem w życie planu? Dlaczego nie można adaptować poddaszy, które są w budynkach wybudowanych po uchwaleniu planu? Jaki jest sens i cel takiego zapisu?
21. §8 ust. 1 pkt 1 lit a ustala zakaz grodzenia nieruchomości od „publicznych śródlądowych wód powierzchniowych”. Po pierwsze zakaz grodzenia, może być ustalony przez gminę wyłącznie w uchwale, sporządzonej zgodnie z art. 37a u.p.z.p. Ponadto co należy rozumieć jako publiczne wody powierzchniowe i jakie przepisy odrębne regulują odległości dotyczące grodzenia, szczególnie biorąc pod uwagę definicje §6 pkt 9 MPZP.
22. Zapisy §8 ust. 1 pkt 2 lit b są niezrozumiałe i niejednoznaczne biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. W MPZP należy używać pojęć zdefiniowanych w przepisach wskazanej ustawy.

23. Niezrozumiały jest zapis §8 ust. 2 pkt 1 lit a projektu MPZP. Co należy rozumieć pod słowami „wszystkich poczynaniach inwestycyjnych”? Jakie są to zasady zrównoważonego rozwoju? Jak powyższy zapis ma być egzekwowany?
24. §8 ust. 2 pkt 1 lit d ustala nakaz „wkomponowania drzew o wymiarach pomnikowych w teren inwestycji”. Jak zapis ten należy interpretować? czy inwestor będzie miał obowiązek dokonania sadzeń drzew o „wymiarach pomnikowych” (cokolwiek to oznacza) na każdym terenie gdzie będzie prowadzona jakaś inwestycja?
25. §8 ust. 2 pkt 1 lit e odnosi się do „wyznaczonych stref hydrogenicznnych” podczas gdy z zapisów §5 ust. 4 (powinno być 3) nie wynika aby takie strefy były w planie wyznaczone i wskazane na rysunku planu.
26. Zapis §8 ust. 2 pkt 2 lit a jest zupełnie niezrozumiały i wymaga przeredagowania.
27. Jaki jest sens i podstawa regulacji §8 ust. 2 pkt 3 lit c? W rozdziale 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono zasady realizacji miejsc na gromadzenie odpadów stałych. Podobnie zupełnie niepotrzebny, gdyż regulują to przepisy odrębne jest zapis §8 ust. 2 pkt 4 lit a.
28. Plan nie powinien wprowadzać zapisów nie będących normą prawną, takich jak zalecenia, jak zostało to zastosowane w §8 ust. 3 pkt 3 lit a. (nie ma sensu wprowadzenia litery a, skoro jest tylko jedna, wystarczy sam pkt 3). Ponadto kwestie dotyczące ustalenia stosowania określonych rozwiązań grzewczych należą do wyłącznych kompetencji sejmiku województwa. Gmina nie ma podstawy do regulowania sposobu ogrzewania, gdyż nie leży to w jej kompetencji, co potwierdza bogate orzecznictwo sądowno-administracyjne.
29. Zapis §8 ust. 4 pkt 1 wymaga przeredagowania stylistycznego, podobnie jak pkt 2.
30. W jaki sposób należy weryfikować planowane inwestycje w zakresie zgodności z zapisami §8 ust. 5 pkt 1 i 2? Jak organ nadzoru ma zweryfikować czy planowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia osuwiska?
31. §8 ust. 7 pkt 2 wskazuje, że w graniach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, podczas gdy w §5 ust 5 pkt 18 i 19 zapisano, że takowe występują.
32. §9 ust. 3 mówi o przeniesieniu obiektów o których mowa w ust. 1. Zapis jest nieprawidłowy. Po pierwsze, jeśli plan przestaje być aktualny wymaga zmiany, co jest oceniane podczas przygotowywania na podstawie art. 32 u.p.z.p. oceny aktualności planów, a ponadto w jaki sposób miałby być przeniesiony „fort pancerny”?
33. Wątpliwości budzi zapis §10 ust. 2 pkt 4 i 5 określający przestrzenie publiczne. Uznanie dróg wewnętrznych jako przestrzenie publiczne jest co najmniej wątpliwy, podobnie jak uznanie jako takie wszystkich dróg o klasie niższej niż zbiorcza.
34. Zapisy §11 ust. 1 pkt 1 lit a, b, c są nieegzekwowalne i nieracjonalne. Największe wątpliwości budzi zapis zawarty w lit b, który dopuszcza zabudowę mieszkaniową na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, tj na terenach rolnych. Zabudowa mieszkaniowa nie jest pojęciem tożsamym z zabudową zagrodową. Orzecznictwo sądowno-administracyjne, jednoznacznie wskazuje, że nie jest dopuszczalne łączenie funkcji budowlanej z funkcją rolniczą, które z założenia są od siebie różne. Zabudowa zagrodowa jest funkcją rolniczą. Bezsposornie zapis ten w sposób istotny narusza zasady sporządzania planu. Ponadto z zapisu §11 ust. 1 pkt 1 lit c wynika że w ramach wszystkich terenów MN1 zabudowa mieszkaniowa w układzie bliźniaczym ma być jednolita w zakresie geometrii dachów i kolorystyki elewacji. Zapis jest nieracjonalny. Zapewne autorowi chodziło o jednolitą formę poszczególnych

budynków w układzie bliźniaczym, tak by w ramach jednego budynku nie występowało przyjmowanie różnych kolorów elewacji czy kształtów dachu. Jednak w zaproponowanym kształcie zapis ma szeroko dalej idące konsekwencje.

35. Ustalenie §11 ust. 1 pkt 3 lit a jest niezgodne z ustaleniami studium, zawartymi na str. 14 pkt 4, gdzie zapisano iż dopuszcza się – jeden dom na jednej działce.
36. Dlaczego zapisy §11 ust. 1 pkt 3 lit c ograniczają możliwość realizacji zieleni na ścianach budynków do 10m<sup>2</sup>? Jaki jest cel i sens takiego ustalenia?
37. §11 ust. 1 pkt 4 lit b tiret czwarty ustala maksymalną wysokość zabudowy na 12 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych i norm technicznych. Do jakich przepisów odrębnych i norm określających wysokość budowli odwołuje się autor planu? Wysokość powinna być jednoznacznie określona w MPZP, tym bardziej że nie są mi znane żadne przepisy odrębne, które określałyby wysokość budowli. Przez to zapis ten będzie zapisem „martwym”.
38. §11 ust. 1 pkt 4 lit c reguluje wysokość ścianki kolankowej, co wydaje się być zbyt daleko idącą i niczym nieuzasadnioną ingerencją planu. Poza tym dopuszczenie na wszystkich terenach kondygnacji podziemnych wydaje się również zapisem nie do końca przemyślanym, szczególnie jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, że część terenów budowlanych znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w celu minimalizowania ewentualnych skutków powodzi, należałoby raczej wprowadzić zakaz podpiwniczania.
39. §11 ust. 1 pkt 4 lit d wydaje się zupełnie niepotrzebny. Skoro plan dopuszcza określone wysokości to oczywistym jest, że dotyczy to zarówno budowy jak i rozbudowy czy przebudowy.
40. §11 ust. 1 pkt 5 lit a trzeci tiret dopuszcza stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną w przypadku parterowej zabudowy usługowej. Nasuwa się pytanie, dlaczego dopuszczenie dotyczy wyłącznie zabudowy usługowej i tylko parterowej?
41. Zapisy §12 ust. 2 w przypadku scalenia i podziału nieruchomości, określają minimalną wielkość działki, inną niż w przypadku procedury podziału, określonej w ust. 3. Wydaje się, że minimalne wielkości działek powinny być skorelowane z wielkościami działek przyjmowanymi w ewentualnej procedurze scalenia i podziału nieruchomości, bo inaczej może dochodzić do kuriozalnych sytuacji, gdyby zaszła potrzeba przeprowadzenia scalenia i podziału.
42. §12 ust. 3 pkt 8 jest zupełnie niepotrzebny a nawet błędny. Po pierwsze określenie minimalnej wielkości działek budowlanych jest zapisem fakultatywnym, określonym w art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. Jeśli dla jakiegoś terenu nie określimy minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, to nie jest to błędem, gdyż nie ma obowiązku, aby w planie je określać. Zapisanie, że nie określa się minimalnej wielkości działki budowlanej dla terenów gdzie działki budowlane nie mogą powstać, bo są to tereny rolne (R, RS, ZI) jest już błędem.
43. Zapisy §12 ust. 5, 6 i 7 nie są prawidłowe. Plan nie może wprowadzać zakazu podziału na działki, czy dokonywania scalenia i podziału. Plan winien określić minimalne wielkości działki oraz zasady przeprowadzania scalenia i podziału, a to czy będzie możliwy podział winno wynikać z tych zasad, oraz spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Zapis ust. 6 jest kuriozalny, gdyż można go zinterpretować, że dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych pod drogi. Forma zapisu wskazanych ustępów jest bardzo zła i z dużym prawdopodobieństwem, graniczącym z pewnością, będzie powodować problemy na

etapie realizacji planu, o ile wcześniej zapisy nie zostaną wyeliminowane przez organ nadzoru Wojewody, jako naruszające zasady sporządzania planu.

44. Regulacje §13 są niepotrzebne, gdyż wynikają wprost, z art. 35 u.p.z.p. Ponadto wprowadzają one modyfikację przepisu uregulowanego w ustawie, czym naruszono zasady techniki prawodawczej.
45. Wątpliwości budzi zapis §14 ust. 1 pkt 1 określający drogę krajową jako drogę główną. Zgodnie z §4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi krajowe należy zaliczać do kategorii dróg klas A, S lub GP. Co prawda rozporządzenie dopuszcza w ust. 3 przyjęcie drogi o klasie o jeden poziom niższej w przypadku przebudowy drogi, pytanie jednak czy przypisane drodze krajowej niższe parametry są uzasadnione, czy wynikają z wniosku, tak aby można było bronić w przyszłości tak przyjętych rozwiązań, w przypadku odmowy uzgodnienia z zarządcą drogi.
46. Zastosowany w §14 ust. 5 pkt 1 lit e przelicznik miejsc postojowych, jest nieprawidłowy. Po pierwsze daje możliwość zastosowania 3 miejsc postojowych na lokal mieszkalny, dla obiektu mieszkalno-usługowego. Można sobie wyobrazić, hipotetyczną sytuację, że usługa w takim obiekcie będzie stanowić 200m<sup>2</sup>, plus do tego będzie mieszkanie. Usługą będzie obiekt handlowy, czy przedszkole lub inny obiekt, generujący okresowo lub ciągle znaczne zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Dopuszczenie dla niego 3 miejsc postojowych, może implikować liczne problemy dla przyszłych użytkowników. Wątpliwości budzi również przelicznik miejsc postojowych ustalony w literze f, g, h oraz i. Wskaźnik powinien, po pierwsze być przyjęty w odniesieniu do mniejszych powierzchni np. zamiast 40 miejsca na 1000 m<sup>2</sup>, 1 na 25<sup>2</sup>. Jest to o tyle bardziej zasadne, że przy zaproponowanym zapisie pojawia się pytania, czy jeśli usługa handlu będzie miała 100m<sup>2</sup> ma być dla niej podobnie jak dla obiektu 1000m<sup>2</sup> przypisanych 40 miejsc postojowych? Chyba nie takie były intencje, a taki może być skutek zapisu.
47. Zapis w §14 ust. 5 pkt 2 jest zbędny. Jaki jest sens pisać o tym, że czegoś się nie ustala?
48. Zapis w §14 ust. 5 pkt 3 oznacza, że nawet właściciele domku jednorodzinnego z drobną usługą, będzie mieć obowiązek przewidzieć jedno miejsce postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową. Zasadnym jest ponowne przanalizowanie zapisu oraz doprecyzowanie w nim jak liczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli uzyskujemy wartości ułamkowe, co będzie często występować, gdyż plan ustala, że przy przeliczaniu należy przyjmować minimum 4 % liczby miejsc postojowych
49. Zapis w §14 ust. 7 wykracza poza zakres władztwa planistycznego przyznany gminie. Plan nie może regulować zasad parkowania w ramach dróg publicznych, gdyż podlega to trybowi i zasadom regulacji określonym w przepisach odrębnych. Ustawodawca przewidział jedynie wyjątek od tej zasady, wskazany w art. 37g ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. w odniesieniu do miejscowego planu rewitalizacji.
50. W projekcie MPZP błędnie wskazano w szeregu ustaleń szczegółowych w odniesieniu do przeznaczenia podstawowego, oraz przeznaczenia uzupełniającego formy zagospodarowania, związane z ustalonym przeznaczeniem terenu takie jak: niewydzielone dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, trasy rowerowe, miejsca gromadzenia odpadów etc. Przepisy rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego, przewidują odmienne oznaczenia terenów przewidzianych pod parkingi, drogi rowerowe, czy infrastrukturę techniczną. Brak



oznaczenia symbolem ustalonego przeznaczenia stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Pytanie jednak czy taki był cel autora planu? Czy autor chciałby, aby np jakiś teren MW lub MN1 w całości mógł być tylko parkingiem? Tak może się stać biorąc pod uwagę formę zapisu. Podobnie jak teren MU może być zgodnie z zapisami §21 pkt 1 lit f w całości miejscem gromadzenia odpadów.

51. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ustalony w §17 pkt 3 lit d oraz §18 pkt 4 lit d są niezgodne z ustaleniami studium, dla jednostki MN1 i MN2. Studium ustala dla zabudowy mieszkaniowej MN1 i MN2 minimalną wielkość 60% a w projekcie planu ustalono 50%. Co prawda studium, umożliwia przyjęcie różniących się o nie więcej niż 15% wskaźników, ale wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, a nie jako regułę dla wszystkich terenów MN1 i MN2.
52. Zapisy §21 pkt 1 lit a i c są niespójne. W literze a dopuszczono zabudowę mieszkaniową w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, podczas gdy w literze c ogólnie zabudowę mieszkaniową. Czyli każdą, również szeregową. Zatem jaki jest sens i cel zapisu zawartego w literze a?
53. §24 pkt 1 lit b limituje wielkość instalacji OZE do 100kW. Po zmianie przepisów art. 10 ust. 2a u.p.zp.pl plan, może bez konieczności wskazywania wcześniejszego w studium dopuścić instalacje o mocy 500kW a w niektórych przypadkach, nawet 1000kW. Czy ograniczenie mocy instalacji do 100kW jest zabiegiem celowym, czy pozostałością z regulacji wprowadzonych w oparciu o wcześniejsze przepisy?
54. Dlaczego w §42 ust. 2 inaczej sformułowano sposób określenia wskaźnika powierzchni zabudowy i biologicznie czynnego. W większości terenów zapisano konsekwentnie „nie może być niższy/wyższy niż” a w przypadku terenów KK zapisano „max/min”?