

Or-VII.0003/21/2024

Pani Urszula Rzepiela
Radna Rady Miejskiej w Prudniku

W związku z otrzymaną interpelacją z dnia 29.03.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu 04.03.2024 r.) w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego wniosek złożony przez PKP dotyczący zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych położonych w okolicach ul. Kolejowej na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, informuję, że PKP w 2022 r. złożyło wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów obecnych ogrodów działkowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami. Z uwagi na zmianę ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) studium zostało zastąpione planem ogólnym gminy. Zgodnie z art. 2 pkt 22 ww. ustawy:

„Ilekcć w ustawie jest mowa o:

"akcie planowania przestrzennego" - należy przez to rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa;”

Wszystkie wnioski, które zostały złożone do tej pory dotyczące zmiany studium będą rozpatrywane przy sporządzaniu planu ogólnego gminy. Podobnie jak studium sporządzało się w granicach administracyjnych gminy tak samo będzie się sporządzało plan ogólny i wprowadzenie dodatkowych terenów mieszkaniowych tak jak przy studium wymagało analizy chłonności zabudowy mieszkaniowej w gminie tak samo na podstawie art. 13d ww. ustawy:

„1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3” (tj. min. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) „w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

W związku z czym dopiero po przeprowadzeniu analiz, obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie będzie można stwierdzić czy wniosek PKP będzie mógł zostać uwzględniony i można strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną poszerzyć o kolejne tereny. Podobne analizy przeprowadzało się przy sporządzaniu studium, którego zmiana po pierwsze jest bezzasadna gdyż rodzi to tworzenie dwóch tożsamyh dokumentów a po drugie nie zezwalają na to przepisy prawa.

Na podstawie art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688):

„1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;

2) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub

3) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).”

Ponadto informuję, że w gminie Prudnik wciąż nie są wykorzystane tereny pod zabudowę mieszkaniową, które posiadają uzbrojenie terenu lub są w trakcie uzbrajania. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będą przewyższały 130% zapotrzebowania na nową zabudowę.

W załączeniu opinia Rady Prawnego.

BURMISTRZ
Grzegorz Ławiślak

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej w Prudniku w/m
3. a/a.

KŻK

Prudnik, dnia 18 marca 2024 r.

Urząd Miejski w Prudniku
Katarzyna Staniaszek
Radca prawny

Opinia

dot. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W odpowiedzi na zapytanie czy w obecnym stanie prawnym jest możliwa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazuję, co następuje.

Z dniem 24 września 2024 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (ustawa nowelizująca). Na podstawie art. 1 pkt 11 ustawy nowelizującej, uchylone zostały m.in. przepisy art. 9 - art. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przepisy te określały sposób zainicjowania procesu tworzenia studium. W szczególności dotychczasowy art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowił podstawę do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wraz z wejściem w życie ustawy nowelizującej, stracił swą moc obowiązującą.

Aktualnie obowiązujące przepisy nie stanowią podstawy do uchwalania studium, albowiem dotychczasowe przepisy odnoszące się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zostały zastąpione nowym rodzajem aktu planistycznego w postaci planu ogólnego (art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z przepisów przejściowych zawartych w ustawie nowelizującej, w tym art. 65 tej ustawy, wynika, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Natomiast do spraw opracowywania i uchwalania studium bądź ich zmian, stosuje się przepisy dotychczasowe, jeżeli przed wejściem w życie nowelizacji wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów studium albo ich zmian, zmiana studium dotyczy wyłącznie lokalizacji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju lub działalności, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze.

Katarzyna Staniaszek

RADCA PRAWNY