



Wydział Geodezji
i Kartografii

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

Studia Podyplomowe „Wycena Nieruchomości”

Cz. 2/3
Gospodarka Przestrzenna
26.01.2019 r.

dr inż. Wioleta Krupowicz



PLAN WYKŁADU:

1. Wprowadzenie
 - 1.1. Planowanie przestrzenne a gospodarowanie nieruchomościami
 - 1.2. Historia planowania przestrzennego w Polsce
 - 1.3. Obecne uwarunkowania
2. Podstawy prawne systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
3. Poziomy planowania
 - 3.1. Planowanie przestrzenne na poziomie krajowym
 - 3.2. Planowanie przestrzenne na poziomie wojewódzkim
 - 3.3. Planowanie przestrzenne na poziomie gminy
 - 3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - 3.3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - 3.3.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
4. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
5. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe
6. Wpływ planu miejscowego na wartość nieruchomości
 - 6.1. Roszczenia planistyczne
 - 6.2. Opłata planistyczna
7. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany planu miejscowego
 - 7.1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - 7.1.1. Prognoza kosztów realizacji planu obciążających budżet gminy
 - 7.1.2. Prognoza dochodów gminy wynikających z ustaleń planu miejscowego

2019-01-26

Studia Podyplomowe
„Wycena nieruchomości”

3.3. Planowanie przestrzenne na poziomie gminy

Gmina stanowiąca wycinek przestrzeni sąsiadujący z innymi podobnymi wycinkami, nie może uwzględniać tylko własnych potrzeb - nie może bowiem zakłócać działalności sąsiednich jednostek.

Na szczeblu gminy ścierają się **trzy rodzaje interesów:**

- ponadlokalne (ogólnopaństwowy, regionalny),
- lokalne (gminny),
- indywidualne.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
„Wycena nieruchomości”

2019-01-26

Studia Podyplomowe
„Wycena nieruchomości”

Można stwierdzić, że gmina jest zarówno autorem jak i realizatorem planu – jest specyficznym **zarządcą przestrzeni**.

Dlaczego?

- rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego,
- wójt, burmistrz, prezydent sporządza opracowanie planistyczne,
- rada gminy plan uchwała, a następnie
- wójt, burmistrz, prezydent z aparatem administracyjnym realizują jego ustalenia.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Opracowania planistyczne na obszarze gminy o charakterze uchwałodawczym

- **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,**
- **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Sporządza – **Wójt, Burmistrz, Prezydent**
Uchwała – **Rada Gminy**

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Opracowania planistyczne na obszarze gminy o charakterze administracyjnym

- **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego
2. decyzja o warunkach zabudowy

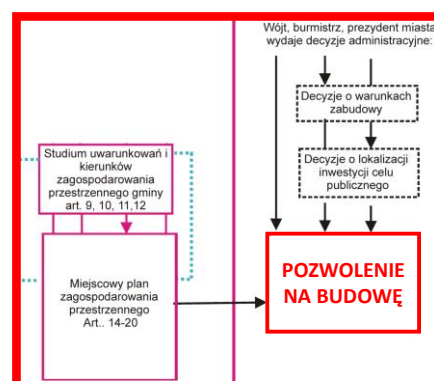
Wydaje – **Wójt, Burmistrz, Prezydent**

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"



3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Cel opracowania studium

Art. 9.

1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola i znaczenie studium

- jest aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej;
- jest opracowaniem, które ma za zadanie promować gminę, ukazując jej gospodarcze i przestrzenne perspektywy rozwoju;
- stanowi prezentację możliwości inwestycyjnych mającą na celu również funkcję promocyjną, poprzez wskazanie obszarów atrakcyjnych inwestycyjnie lub turystycznie;
- informuje mieszkańców, przedsiębiorców i inwestorów zewnętrznych o zamierzeniach władz lokalnych.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

• JEST OPRACOWANIEM OBOWIĄZKOWYM

Wzrost znaczenia studium nastąpił od 1 stycznia 2003 roku, gdyż od tej daty nie można uchwalić planu miejscowego bez posiadania uchwalonego studium. Gmina mając ustawowy obowiązek badania spójności (**braku naruszeń**) planu miejscowego ze studium, jeżeli nie posiada studium nie może spełnić wymogów ustawowych, a w konsekwencji nie może uchwalić planu miejscowego.

- **OBEJMUJE OBSZAR CAŁEJ GMINY**

- **NIE STANOWI PRAWA MIEJSCOWEGO I NIE MA MOCY POWSZECHNIE OBOWIĄZUJĄCEJ** (art. 9 ust. 5 ustawy)

Jest to akt kierownictwa wewnętrznego. Oznacza to, że obowiązuje organy gminy:

- organ wykonawczy gminy, przy sporządzaniu projektów planów miejscowych,
- radę gminy, przy uchwalaniu planów miejscowych.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

- **USTALENIA STUDIUM SĄ WIĄŻĄCE PRZY SPORZĄDZANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH** (art. 9 ust. 4 ustawy)

Zawiera ustalenia wiążące (art. 10 ust. 2 ustawy) przy sporządzaniu planów miejscowych dlatego skutki prawne uchwalenia studium są daleko idące.

Spójność z innymi opracowaniami

Art. 9.

2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Treść studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera:

1. diagnozę (uwarunkowania) zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 1 ustawy)

oraz

2. określa politykę rozwojową w zakresie zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 ustawy).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

1. DIAGNOZA (UWARUNKOWANIA) ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art. 10 ust. 1 ustawy)

Część ta ma charakter opisowy i nie zawiera ustaleń, lecz dane ekonomiczne, przyrodnicze, geograficzne, demograficzne i inne.

Uwarunkowania obejmują również ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programów rządowych przyjętych w drodze rozporządzenia Rady Ministrów.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

W szczególności są to uwarunkowania wynikające z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

W szczególności są to uwarunkowania wynikające z:

- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

W szczególności są to uwarunkowania wynikające z:

- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2. POLITYKA ROZWOJOWA W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art. 10 ust. 2 ustawy)

Studium pełni funkcję koordynującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustawodawca wymaga, aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium. Oceny braku naruszeń dokonuje każdorazowo rada gminy uchwalając plan miejscowy.

Sposób uwzględniania w planie miejscowym kierunków i zasad podlega ocenie w dużym stopniu opartej na uznaniu rady gminy.

Natomiast ustalenia wiążące muszą zostać bezpośrednio przeniesione ze studium do planu miejscowego, po ich skonkretyzowaniu z uwzględnieniem warunków miejscowych.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Do ustaleń, studium **wiążących** przy planowaniu miejscowym należy:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

Do ustaleń, studium **wiążących** przy planowaniu miejscowym należy:

- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą **urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację **obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Forma studium

Ustawodawca nie określa szczegółowo formy studium, poza wymogiem, że składa się ono z **części tekstowej i graficznej**.

Określenie konstrukcji i redakcji studium zależy od uznania organów gminy. Gmina sporządzająca studium ma dużą swobodę w kształtowaniu konstrukcji formalnej studium.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Forma studium

Ustawodawca w ramach rozporządzenia wykonawczego do ustawy - **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** zastrzegł jedynie „wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące:

1. materiałów planistycznych,
2. skali opracowań kartograficznych,
3. stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów
4. sposobu dokumentowania prac planistycznych (w art. 10 ust. 4).”

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Koszty sporządzenia

Art. 13.

1. Koszty sporządzenia studium obciążają **budżet gminy**.
2. Koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

3.3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Cel opracowania planu miejscowego

Art. 4.

1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego w Polsce.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Rola i znaczenie planu miejscowego

- **JEST AKTEM PRAWA MIEJSCOWEGO** (art. 14 ust. 8 ustawy)

Wobec tego zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiące **bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wyłączenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego.**

- **NIE JEST OPRACOWANIEM OBOWIĄZKOWYM**

Ustawodawca nie narzuca obowiązku realizacji zadania własnego samorządu jakim jest uchwalenie planu miejscowego. Plany miejscowe gmina sporządza w zależności od potrzeb.

Taki obowiązek jest narzucony w przypadku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

- OBEJMUJE WYBRANY OBSZAR GMINY

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

- SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO SĄ ZNACZĄCE ZARÓWNO DLA GMINY, JAK I DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI ORAZ INWESTORÓW

- Ustalenia planu pomimo, że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, **regulują status konkretnych nieruchomości.**
- 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.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

- SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO SĄ ZNACZĄCE ZARÓWNO DLA GMINY, JAK I DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI ORAZ INWESTORÓW

- Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, że **wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego ulegają wygaszeniu** w drodze decyzji przez organ, który je wydał, jeżeli ustalenia planu są inne niż przyjęte w decyzji (art. 65 ustawy). Przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

- SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO SĄ ZNACZĄCE ZARÓWNO DLA GMINY, JAK I DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI ORAZ INWESTORÓW

- Otwiera **możliwość do przystąpienia do scalenia i podziału gruntów:**

Art. 22. Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

oraz prowadzi do zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

• **PLAN MIEJSCOWY UPOWAŻNIA JEDYNIĘ DO TAKIEGO ROZSTRZYGNIĘCIA, JAKIE WYRAŹNIE WYNIKA Z JEGO TREŚCI TEKSTOWEJ I GRAFICZNEJ**

Wszelka rozszerzająca wykładnia ustaleń planu miejscowego na niekorzyść właścicieli nieruchomości **byłaby sprzeczna z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności i stanowiłaby naruszenie ustaleń tego planu oraz art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane** (przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w razie stwierdzenia zgodności właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zasady sporządzania planu

Artykuł 15 ust. 2 i 3 ustawy przedstawia zagadnienia, które w planie miejscowym określa się **obligatoryjnie** oraz **fakultatywnie**.

Plan miejscowy zawiera obligatoryjnie ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli plan w ogólnie nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie może określać parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Brak takich ustaleń nie jest żadnym uchybieniem.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 15.

2. W planie miejscowym określa się OBOWIĄZKOWO:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

- 6) 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;
- 7) 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 priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

[W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obligatoryjnie musi zostać określona stawka procentowa, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca wprowadza obowiązek określenia w planie stawki, przy czym nie może być ona zerowa].

Art. 15.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 15.

3. W planie miejscowym określa się W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) 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;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

6) 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;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Projekt planu miejscowego musi zawierać **część tekstową i graficzną** (art. 15 ust. 1).

Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych.

Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego.

Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Projekt planu miejscowego sporządza się na **kopii map zasadniczych, a w przypadku ich braku na kopii map katastralnych.**

Zasadą jest, że **plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000.** Odstąpienie od niej może nastąpić jedynie wówczas gdy nastąpił szczególnie uzasadniony przypadek.

W przypadku sporządzania planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie skali **1:2000.** W przypadku sporządzania planu miejscowego obejmującego obszar intensywnej zabudowy oraz dla obszarów przestrzeni publicznej dopuszcza się stosowanie skali **1:500.**

W przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali **1:5000.**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniający w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych przedstawia [**rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego \(Dz. U. Nr 164, poz. 1587\).**](#)

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania planu miejscowego

Ustawodawca bardzo rygorystycznie traktuje obowiązek zachowania procedury sporządzenia planu miejscowego.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.*

Procedurę związaną ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają art. 14, 15 ust. 1, 17 ustawy.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

1. wykonanie przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta czynności przygotowawczych w postaci: analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia spójności (braku naruszeń) przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowania materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych

Dokonanie tych czynności oraz ich zakres pozostają poza kontrolą legalności postępowania w sprawie uchwalenia planu, gdyż nie sporządza się dokumentacji z ich przeprowadzenia i nie przedstawia się wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

2. podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego

Uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca narzuca dwa wymogi, aby zawierała ona **część tekstową** przesądzającą o zamiarze przystąpienia do sporządzenia planu określonego w niej obszarze oraz aby jej integralną częścią stanowił **załącznik graficzny** przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

UCHWAŁA NR XXIII/302/VI/2016 RADY MIASTA POZNAŃ z dnia 12 stycznia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon zabudowy przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu.	
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777) uchwala się, co następuje:	
§1	
1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon zabudowy przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu.	
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.	
§2	
Opracowanie obejmuje problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
§3	
Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon zabudowy przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru.	
§4	
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.	
§5	
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.	

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Granice obszaru planu miejscowego wyznaczają zasięg terytorialny obowiązywania prawa miejscowego dlatego też muszą być maksymalnie precyzyjne, tak aby nie powstawały wątpliwości, czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie.

Często w toku prac planistycznych zachodzi potrzeba dokonania zmian w ustaleniach dotyczących granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, wówczas takich zmian może dokonać wyłącznie rada gminy, w drodze uchwały zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub poprzez uchylene tej uchwały.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustawa nie przewiduje w jakim terminie wójt, burmistrz, prezydent miasta zobowiązany jest rozpocząć działania proceduralne po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego przez radę gminy. Ma on pełną swobodę co do terminu podjęcia działań nad sporządzeniem planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

3. ogłoszenie przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego

Obowiązkową formą ogłoszenia jest obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Prasa miejscowa to prasa dostępna na terenie gminy. Nie ma obowiązku ogłaszania w prasie o zasięgu szerszym niż dana gmina. Ustawodawca zobowiązuje również do ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. W praktyce może to być rozplakatowanie lub komunikat na stronie internetowej urzędu gminy.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ogłoszenie powinno zawierać obok informacji o podjęciu uchwały lub tekstu uchwały, **obligatoryjne elementy w postaci określenia formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących planu miejscowego** (termin nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia). Przekroczenie terminu do składania wniosków powoduje, pozostawienie ich bez rozpoznania.

Brak ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu lub pominięcie w nim wymaganych przez ustawę elementów stanowi naruszenie procedury sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

data
<p>(pieczęć wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)</p> <p>OGŁOSZENIE o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> <p>..... (nazwa planu)</p>
<p>Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar (opis granic obszaru objętego uchwałą)</p> <p>Zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionego planu miejscowego. Wnioski należy składać na piśmie w (nazwa, adres)</p> <p>w terminie do dnia</p> <p>Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.</p> <p style="text-align: right;">..... (podpis wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)</p>

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

4. możliwość składania wniosków do planu

Ustawodawca nie wymienia wprost osób uprawnionych do składania wniosków, ale z ogólnej zasady udziału czynnika społecznego w procesie planowania przestrzennego wynika, że są to **osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (np. organizacje społeczne) oraz organy władz publicznych.**

Forma składania wniosków może zostać określona dowolnie. Zazwyczaj będzie to forma pisemna poprzez złożenie pisma w oznaczonym miejscu bądź wysłanie pocztą, a także drogą elektroniczną lub poprzez zgłoszenie wniosku ustnie do protokołu.

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

5. zawiadomienia na piśmie o podjęciu uchwały instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu

Zawiadomienia dokonuje się za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

data
<p>(pieczęć wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)</p> <p style="text-align: right;"><u>według rozdzielnika</u></p> <p>ZAWIADOMIENIE</p>
<p>Na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar (opis granic obszaru objętego uchwałą)</p> <p>Wnioski do planu miejscowego mogą być składane w terminie do dnia w siedzibie Urzędu Gminy w</p> <p>Rozdzielnik: (instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy)</p> <p style="text-align: right;">..... (podpis wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)</p>

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

6. sporządzenie przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta projektu planu wraz z jednoczesnym rozpatrzeniem wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Organ sporządzający projekt planu nie jest związany treścią wniosków, ale ma obowiązek ich rozpatrzenia.

Pominięcie tego etapu procedury lub poszczególnych wniosków może skutkować naruszeniem procedury sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

7. sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Prognoza skutków finansowych **nie jest załącznikiem do planu miejscowego, lecz do projektu planu** przedkładanego radzie gminy do uchwalenia. Jest dokumentem **obligatoryjnie** wykonywanym w trakcie sporządzania takiego planu lub jego zmiany.

Prognoza nie jest wiążącym dokumentem dla gminy.

Pełni ona funkcję analizy ekonomicznej. Prognoza pozwala oszacować: potencjalne **obciążenia dla budżetu gminy** wynikające z uchwalenia planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – **korzyści**, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

8. uzyskanie opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej o projekcie planu

Gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna jest **organem doradczym wójta, burmistrza lub prezydenta miasta**.

Wystąpienie o opinię jest obligatoryjnym elementem procedury planu.

Nie przedstawienie opinii w terminie przez komisję urbanistyczno-architektoniczną uznaje się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

Pomimo obowiązku wystąpienia o opinię komisji wójt, burmistrz, prezydent miasta nie jest związany treścią opinii swego organu doradczego.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

9. wystąpienie o opinie do wymienionych w ustawie organów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opiniują:

- wójtowie, burmistrzowie gmin albo prezydenci miast graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- regionalny dyrektor ochrony środowiska,
- właściwe organy administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzki inspektor ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- właściwy państwowy wojewódzki inspektor sanitarny,
- starosta, jako właściwy organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniami się mas ziemnych,
- operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV.

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

10. uzgodnienie projektu z wymienionymi w ustawie organami

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Podstawą uzgadniania projektu planu mogą być tylko **zadania rządowe i samorządowe, posiadające podstawę prawną** w określonych ustawach i aktach (programy zadań rządowych przyjęte w drodze rozporządzeń Rady Ministrów, plan zagospodarowania przestrzennego województwa).

Brak tych aktów nie zwalnia wójta od wystąpienia o uzgodnienie projektu planu.

W takiej sytuacji organy nie mają podstawy prawnej do formułowania warunków uzgodnienia.

W przypadku uzgodnienia, pozytywne stanowisko organu jest warunkiem uchwalenia w danej postaci aktu planistycznego.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

W przypadku opinii, nawet negatywne stanowisko organu opiniującego nie stoi na przeszkodzie w uchwaleniu projektu planu miejscowego w przygotowanym kształcie.

Przy dokonywaniu uzgodnień ustawodawca nakazuje stosowanie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

Wobec tego **uzgodnienie powinno być wydane w formie postanowienia.**

Na postanowienie przysługuje **zażalenie**, które organ sporządzający projekt planu czyli wójt, burmistrz, prezydent miasta może wnieść w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Do rozpatrzenia zażalenia właściwy jest organ administracji publicznej wyższego stopnia w stosunku do organu uzgadniającego.

Na postanowienie wydane przez organ wyższego stopnia przysługuje **skarga** do sądu administracyjnego (właściwy będzie wojewódzki sąd administracyjny, na którego obszarze właściwości ma siedzibę organ administracji publicznej, którego działalność została zaskarżona).

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

11. uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Jeżeli w projekcie planu jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uchwalenie planu musi być poprzedzone uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inne

**ustawa z dnia 3 lutego 1995 r.
o ochronie gruntów rolnych i leśnych
(tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161)**

Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 7 ust. 1).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty (art. 2 ust. 1 i 3):

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
 - 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
 - 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozojnymi;
 - 6) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
 - 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - 8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
 - 9) torfowisk i oczek wodnych;
 - 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.
- Nie uważa się za grunty rolne grunty znajdujących się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe "Wycena
nieruchomości"

Gruntami leśnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty (art. 2 ust. 2):

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

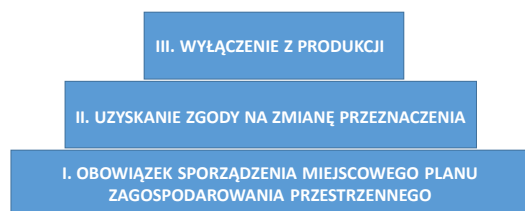
Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim **grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej** (art. 6 ust. 1).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"



2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Przypadki, w których potrzebna jest zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na inne cele (art. 7 ust. 2)

grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III	Minister właściwy do spraw rozwoju wsi
grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa	Minister właściwy do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby
pozostałe grunty leśne (lasy prywatne, komunalne)	Marszałek województwa

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

12. wprowadzenie do projektu planu zmian wynikających z opinii i uzgodnień

W wyniku uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień projekt planu podlega zmianom.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

13. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu odbywa się na takich samych zasadach jak ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu.

Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 7 dni przed dniem wyłożenia projektu planu.

W ogłoszeniu podawany jest termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

data
..... (pieczęć wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)
OGŁOSZENIE/OBWIESZCZENIE o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
..... (nazwa planu)
Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwały Rady Gminy nr z dnia zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od do w siedzibie w godz. od do
Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu w siedzibie o godz.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi.
Uwagi należy składać na piśmie do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta* z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia
..... (podpis wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

14. wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu

Wyłożenie planu następuje na co najmniej 21 dni.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

15. dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu

Dyskusję organizuje wójt, burmistrz, prezydent miasta. Odbywa się w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Przedmiotem dyskusji są rozwiązania zaproponowane w projekcie planu. Nie ma ograniczeń podmiotowych do udziału w dyskusji. Z dyskusji należy sporządzić protokół, zgodnie z wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

16. możliwość zgłaszania uwag do projektu planu

Wnoszący uwagę nie musi powoływać się na prawo własności ani na fakt zamieszkiwania lub siedzibę na terenie objętym planem, ani na terenie gminy. **Nie ma obowiązku wykazania istnienia lub naruszenia interesu prawnego osoby wnoszącej uwagę** przez ustalenia projektu planu miejscowego.

Termin wnoszenia uwag nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu. Przekroczenie terminu do składania uwag powoduje pozostawienie ich bez rozpoznania. Uwagi są wyrazem krytyki wobec projektu planu albo wskazują kierunki alternatywnych rozwiązań.

Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

17. rozpatrzenie uwag do projektu planu

Wójt, burmistrz, prezydent miasta ma obowiązek rozpatrzenia wszystkich uwag do planu. Formą prawną rozpatrzenia uwag jest **zarządzenie**.

Nie jest wymagane przez przepisy prawa podanie przesłanek uwzględnienia bądź odrzucenia uwag. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza o nieuwzględnieniu uwag dotyczących projektu planu nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

Uwagi mogą dotyczyć wyłącznie projektu planu w części tekstowej i graficznej i nie można ich składać pod adresem prognozy oddziaływania na środowisko.

Prognoza jest wykładana do publicznego wglądu razem z projektem planu, ale jest tylko materiałem pomocniczym przy analizie ustaleń planu i nie stanowi samoistnego dokumentu podlegającego weryfikacji w drodze uwag.

Dotyczy to w równym stopniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

18. wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających z rozpatrzenia uwag, ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie

Zmiany projektu planu mogą też wywołać potrzebę uzupełnienia lub zmiany prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Ustawodawca dopuszcza możliwość ograniczenia ponawianych czynności tylko do części projektu planu objętej zmianą.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

19. stwierdzenie przez radę gminy braku naruszeń ustaleń projektu planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Rada gminy dokonuje oceny braku naruszeń ustaleń projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jeżeli rada gminy uzna, że projekt planu przedstawiony do uchwalenia narusza ustalenia studium, może stwierdzić konieczność dokonania zmian w projekcie. Stwierdzenie braku naruszeń projektu planu miejscowego ze studium jest czynnością towarzyszącą uchwaleniu planu, ale następuje przed jego uchwaleniem.

Jest podejmowana w tej kwestii odrębna uchwała.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

20. uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez radę gminy z jednoczesnym rozstrzygnięciem w sprawach nieuwzględnionych przez organ wykonawczy uwag, sposobie realizacji inwestycji publicznych zapisanych w planie i zasadach ich finansowania

Rada gminy ma swobodę w zakresie oceny uwag. Może poprzestać na zapoznaniu się z argumentacją wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, może też analizować treść poszczególnych uwag we własnym zakresie. Rada zapoznaje się ze wszystkimi uwagami.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

W wyniku oceny zasadności uwag, może uznać potrzebę uwzględnienia ich w planie. Ewentualne uznanie przez radę gminy zasadności uwag prowadzi do nie uchwalenia planu i do zwrócenia go wójtowi, burmistrzowi w celu dokonania zmian wynikających z uwzględnienia przez radę uwag

Dlatego też regulacja art. 20 ust. 1 ustawy, która stanowi, że rada gminy uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu powoduje nieścisłości.

Rozpatrzenie uwag powinno być czynnością odrębną od uchwalenia planu i poprzedzającą jego uchwalenie.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje:

21. przedstawienie przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta wojewodzie uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa

Uchwała rady gminy w sprawie planu miejscowego **podlega ocenie prawnej wojewody**. Wójt, burmistrz, prezydent miasta zobowiązany jest do przekazania wojewodzie całości dokumentacji prac planistycznych, które określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego podlega jak każdy akt prawa miejscowego **publikacji w dzienniku urzędowym województwa**.

Rada gminy wyznacza termin wejścia w życie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **nie może to być jednak termin krótszy niż 14 dni od dnia ogłoszenia planu miejscowego w dzienniku urzędowym województwa** (art. 29 ust. 1 ustawy).

Istnieje również obowiązek publikacji uchwały na stronie internetowej gminy.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego

Zgodnie z ogólnymi zasadami nadzoru nad działalnością samorządu gminnego **uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna**.

O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru, czyli **wojewoda**, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia.

Rozstrzygnięcie nadzorcze powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedmiotem **skargi do sądu administracyjnego** przez podmioty czyich interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone podjętą uchwałą, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia.

Interes prawny w postępowaniu planistycznym ma niewątpliwie **właściciel lub użytkownik wieczysty**.

W następstwie uznania zasadności skargi sąd stwierdza nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego. Oznacza to wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko tej jednej uchwały. W obrocie prawnym pozostaje uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zasady udostępniania planu

Art. 30.

1. **Każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wrysów.**

Art. 35.

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.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Koszty sporządzenia (art. 21)

Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają **budżet gminy**, z zastrzeżeniem obciążają:

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

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

3.3.3. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Cel

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 4 ust. 2 stanowi, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustawa doprecyzowuje treść przepisu wskazując, że:

- lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze **decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**;
- sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze **decyzji o warunkach zabudowy**.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się według przepisów określonych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) z uwzględnieniem dodatkowych uregulowań proceduralnych zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Procedura wydania decyzji

1. złożenie wniosku,
2. rozpatrzenie wniosku,
3. (zawieszenie postępowania),
4. wszczęcie postępowania,
5. zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania,
6. wykonanie niezbędnych analiz,
7. opracowanie projektu decyzji,
8. uzgodnienia i zawiadomienia o postanowieniach,
9. zawiadomienie o zakończeniu postępowania,
10. wydanie decyzji,
11. odwołania,
12. rejestrowanie decyzji.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

3.3.3.1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ust. 1).

Nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane:

- 1) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo
- 2) niewymagające pozwolenia na budowę.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek **inwestora** (art. 52 ust. 1).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Treść wniosku o wydanie decyzji

Art. 52.

(...)

2. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać:

- 1) **określenie granic terenu objętego wnioskiem**, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
- 2) **charakterystykę inwestycji**, obejmującą:
 - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;
- 3) w przypadku lokalizacji składowiska odpadów:
 - a) docelową rzędną składowiska odpadów,
 - b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
 - c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
 - d) sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Organ wydający decyzję

Art. 51.

1. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

- 1) **inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;**
- 2) **inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz albo prezydent miasta;**
- 3) **inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda.**
- 4) (uchylony)

(...)

3. W przypadku inwestycji celu publicznego wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze nieruchomości znajduje się największa część terenu, na którym ma być realizowana ta inwestycja, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Treść decyzji

Art. 54.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- 1) **rodzaj inwestycji**;
- 2) **warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) **linie rozgraniczające teren inwestycji**, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Kara za niewydanie decyzji w terminie

Art. 51.

(...)

2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, **karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki**. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
- 2a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest **wojewoda**.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Wygaśnięcie decyzji

Zgodnie z art. 65, organ, który wydał 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.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Nieważność decyzji

Zgodnie z art. 156 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej stwierdza **nieważność decyzji** w przypadkach gdy decyzja:

- 1) wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości;
- 2) wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 3) dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawy, którą załatwiono milcząco;
- 4) została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie;
- 5) była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały;
- 6) w razie jej wykonania wywołałaby czyn zagrożony karą;
- 7) zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa.

Jednak nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy (art. 53 ust. 7 ustawy).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Skutki prawne decyzji

Art. 55.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Skutki finansowe decyzji

Art. 58.

2. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Analiza tych zapisów budzi wiele wątpliwości. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie ma rangi stanowiącej prawo (co plan miejscowy). Dlatego też decyzja ta nie może naruszać prawa własności i uprawnień osób trzecich, a więc powodować ograniczenia.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Skutki finansowe decyzji

Ustalenia zawarte w decyzji, choć nie ograniczają praw do nieruchomości sąsiednich, **mogą jednak wpływać na ich wartość**, np. lokalizacja lotniska bądź wysypiska śmieci wpłynie na obniżenie wartości sąsiadujących z nimi nieruchomości związanych z funkcją mieszkaniową. Z kolei wybudowanie lotniska w rejonie intensywnej zabudowy usługowej spowoduje wzrost wartości nieruchomości w tym rejonie.

Wszelkie roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości jako skutek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pokrywa gmina.

Natomiast niemożliwe jest aby gmina mogła pobrać opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wywołanego ustaleniami decyzji, gdyż ustawa stwierdza, że stawka procentowa, na podstawie której określa się opłatę, jest zawarta w treści planu miejscowego (wyrok NSA z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie II OSK 1887/07).

3.3.3.2. Decyzja o warunkach zabudowy

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Istota

Art. 59.

1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Organ wydający decyzję

Art. 60.

1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, **wójt, burmistrz albo prezydent miasta** po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

3. Decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje **wojewoda**.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

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. Nr 164, poz. 1588)

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;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączy dachowych).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Warunki konieczne do wydania decyzji (art. 61 ust. 1 ustawy)

- co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (zasada „dobrego sąsiedztwa”);

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Wyznaczany jest **obszar analizowany** (§ 3 ust. 1 rozporządzenia) wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Przeprowadza się na nim analizę: funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

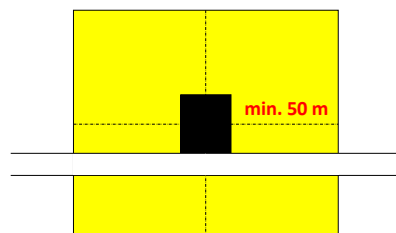
funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu — należy przez to rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi;

cechy zabudowy i zagospodarowania terenu — należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu;

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (§ 3 ust. 2 rozporządzenia) .



2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Warunki konieczne do wydania decyzji (art. 61 ust. 1 ustawy)

- teren ma dostęp do drogi publicznej;

Dostęp do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (art. 2 ust. 14 ustawy).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Warunki konieczne do wydania decyzji (art. 61 ust. 1 ustawy)

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest odpowiednie dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem);

Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Warunki konieczne do wydania decyzji (art. 61 ust. 1 ustawy)

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie uchylonej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Warunki konieczne do wydania decyzji (art. 61 ust. 1 ustawy)

- nie narusza zasad innych ustaw, np. ustawy Prawo ochrony środowiska - zalecenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w bezpiecznej odległości m.in. od osiedli mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Wyjątki

- Spełnienia warunku o „dobrym sąsiedztwie” nie stosuje się:
 - do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie uchylonej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 2 ustawy),
 - do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (art. 61 ust. 2 ustawy).
- Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa albo ochrony granicy państwowej (art. 61 ust. 2a ustawy).
- Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 ustawy).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Decyzja o warunkach zabudowy musi określać

(art. 64 ust. 1):

- 1) rodzaj inwestycji, rozumiany jako rodzaj zabudowy
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 62.

1. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy **można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo

2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.
(...)

2. Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszają się do czasu uchwalenia planu.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Wygaśnięcie decyzji

Zgodnie z art. 65, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, 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.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Skutki prawne decyzji

W art. 63. ust. 1 ustawodawca wprost mówi o tym, że decyzję o warunkach zabudowy **można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, zastrzegając, że decyzja taka nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności.**

Określa również brak powiązania tytułu prawnego do terenu z możliwością ubiegania się o wydanie omawianej decyzji.

Dodatkowo nie ma żadnych przesłanek, które uniemożliwiałyby wydanie przedmiotowej decyzji podmiotowi, który uprzednio taką decyzję otrzymał, wobec czego **jeden wnioskodawca może uzyskać nieskończoną ich ilość dla tej samej nieruchomości.**

Decyzja o warunkach zabudowy **wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę** (art. 64 ust. 1).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Skutki finansowe decyzji**Art. 63.**

(...)

3. **Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.**

4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**

Analiza tych zapisów budzi wiele wątpliwości. Decyzja o warunkach zabudowy nie ma rangi stanowiącej prawo (co plan miejscowy). Dlatego też decyzja ta nie może naruszać prawa własności i uprawnień osób trzecich, a więc powodować ograniczenia.

Wszelkie roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości jako skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast niemożliwe jest aby gmina mogła pobrać opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wywołanego ustaleniami decyzji, gdyż ustawa stwierdza, że stawka procentowa, na podstawie której określa się opłatę, jest zawarta w treści planu miejscowego (wyrok NSA z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie II OSK 1887/07).

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zasady zapisywania ustaleń decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy określone są w [rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy \(Dz. U. Nr 164, poz. 1589\)](#).

4. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ogólny system planistyczny nie radzi sobie z realizacją inwestycji celu publicznego ze względu na ich skomplikowanie, zaangażowanie wielu podmiotów, często również przebieg przez obszar kilku jednostek samorządu terytorialnego. Stąd zaczęto uchwalać tzw.

specustawy inwestycyjne, dedykowane jednemu rodzajowi inwestycji, np.:

- ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

2019-01-26

Studia Podyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Specustawy sprawdziły się jako czynnik usprawniający przygotowanie i realizację inwestycji (zwłaszcza o charakterze liniowym), skracając cały proces nawet o kilka lat.

Specustawy wyłączyły wymóg planowania i uzgadniania przebiegu inwestycji o charakterze krajowym i regionalnym w dokumentach strategicznych i planowania. Co więcej, dopuściły możliwość realizacji inwestycji wbrew ustaleniom planów miejscowych, zawierając normy wyłączające w sposób generalny przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tej sytuacji etapem, na którym rozstrzyga się lokalizacja inwestycji, jest faza uzyskiwania **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**, której ustalenia wiążą na kolejnych etapach przygotowania i realizacji inwestycji.

Postępowanie to stało się jedyną fazą, w której następuje analiza wariantów przebiegu inwestycji, również w kontekście zachowania ładu przestrzennego i wartości ekonomicznej przestrzeni.

Etap środowiskowy jako jedyny zawiera fazę partycypacyjną w przygotowaniu inwestycji. Wynika to z **ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

5. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagania z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, oraz ochrony dziedzictwa kulturowego określa:

- koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju w art. 47 ust. 2 pkt 2;
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa w art. 39 ust. 3 pkt 2;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w art. 10 ust. 1 pkt 3, art. 10 ust. 2 pkt 3, 9-12, 14-16, art. 10 ust. 2a;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy w art. 15 ust. 2 pkt 2-4, 7;
- lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalenia warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji w art. 52 ust. 2 pkt 2c, art. 54 pkt 2b.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ochrona środowiska

Ochronie środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym poświęcony jest dział VII **ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.)**.

W rozumieniu ustawy **środowiskiem** jest 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 (art. 3 pkt 39).

Ochrona środowiska oznacza podjęcie lub zaniechanie działań, umożliwiające zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej. Ochrona polega w szczególności na racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom, przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego (art. 3 pkt 13).

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 71.

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W koncepcji, strategiach, planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

- 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu;
 - 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.
3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.

Art. 72.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"**Art. 72.**

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) 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;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Art. 72.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1–3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.
5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.
- (...)
7. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 4 stosuje się odpowiednio do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

2019-01-26

Studia Podiplomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 73.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się w

szczegółności **ograniczenia** wynikające z:

- 1) ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- 2) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;
- 2a) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- 3) 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.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Ochrona przyrody

W myśl **ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.)** cele ochrony przyrody są realizowane m.in. przez uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w strategiach, programach i dokumentach programowych, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.), programach ochrony środowiska przyjmowanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego, **koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategiach rozwoju województw, planach zagospodarowania przestrzennego województw, strategiach rozwoju gmin, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** i planach zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz w działalności gospodarczej i inwestycyjnej (art. 3 pkt 1).

Celem ochrony przyrody jest (art. 2 ust. 2):

- 1) utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- 2) zachowanie różnorodności biologicznej;
- 3) zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego;
- 4) zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;
- 5) ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień;
- 6) utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody;
- 7) kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Ustawa umożliwia tworzenie **obszarów i obiektów chronionych**. Mogą to być (art. 6):

- parki narodowe;
- rezerwaty przyrody;
- parki krajobrazowe;
- obszary chronionego krajobrazu;
- obszary Natura 2000;
- pomniki przyrody;
- stanowiska dokumentacyjne;
- użytki ekologiczne;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu i obszary Natura 2000 są to obszary wielkoprzestrzenne. Tworzą one system obszarów chronionych, który stanowi układ przestrzenny wzajemnie uzupełniających się form ochrony przyrody, łączonych korytarzami ekologicznymi (obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów).

Dla **parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych** sporządza się na okres 20 lat i realizuje **plan ochrony** (art. 18 ust. 1) z uwzględnieniem m.in. (art. 20) **wyników audytu krajobrazowego**, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody lub parku krajobrazowego zawiera 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.

Dla **obszaru Natura 2000** w przypadku planu zadań ochronnych (art. 28 ust. 10 pkt 5) oraz planu ochrony (art. 29 ust. 8 pkt 4) zawiera się wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania przestrzennego województw oraz planach zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, jeżeli są niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Projekty 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, w części dotyczącej obszarów chronionych, **wymagają uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska (w przypadku parku narodowego – dyrektorem parku narodowego).**

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ochrona dziedzictwa kulturowego

W myśl **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067, 2245)** formami ochrony zabytków są (art. 7 ust. 1):

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;

4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji 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.

2019-01-26

Studia Poddyplomowe
"Wycena nieruchomości"

Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu (art. 4):

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

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

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 18.

1. Ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględni się przy sporządzaniu i aktualizacji **konceptji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, strategii rozwoju gmin, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji 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.**

2. W koncepcji, strategiach, analizach, planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

- 1) uwzględni się krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu;
- 3) ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 19.

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględni się, w szczególności ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) parków kulturowych.

1a. W decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji 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 uwzględni się w szczególności ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

(...)

2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględni się w studium i planie, o których mowa w ust. 1.

3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"

Art. 20.

Projekty i zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

2019-01-26

Studia Podpyłomowe
"Wycena nieruchomości"