

Dębno, dnia 31 października 2022 r.

OPINIA PRAWNO – URBANISTYCZNA

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem niniejszej Opinii jest ocena aktualności bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Gminy Koszęcin, a także ocena rozpatrzenia złożonych przez mieszkańców Gminy Koszęcin wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opinię sporządzono w oparciu o umowę nr 23.UG.2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r.

II. PODSTAWA PRAWNA

Opinię opracowano na podstawie przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) - dalej u.p.z.p.;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), dalej rozporządzenie zakres planu miejscowego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), dalej rozporządzenie zakres planu miejscowego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).
- Uchwała Nr 446/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin.

Uwaga: Wszystkie ryciny sporządzono w oparciu o dane pobrane z <https://sip.gison.pl/koszecin>, dostęp 13 października 2022 r.

III. ANALIZA

Podstawy prawne sporządzenia bilansu

Dnia 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485). Wprowadziła ona liczne zmiany w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm., dalej u.p.z.p.). Oprócz zmian związanych bezpośrednio z procesami rewitalizacji, objęły one także regulacje dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, właśnie w kontekście przeznaczania pod zabudowę nowych terenów.

Nowe przepisy znacząco rozszerzyły katalog zasad (wartości wysoko cenionych) w planowaniu przestrzennym. Należy przypomnieć, że wartości te – a zwłaszcza wskazane w art. 1 ust. 1 u.p.z.p. ład przestrzenny i rozwój zrównoważony – powinny być głównym kryterium sporządzania gminnych aktów planistycznych. Uwzględnienie ich jest więc warunkiem uznania aktu planistycznego za podjęty zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozszerzony katalog zasad planowania przestrzennego w znacznej mierze skoncentrował się na równoważeniu procesów przestrzennych. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje zgodnie z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Szczególne wymogi wprowadzono w odniesieniu do planowania terenów nowej zabudowy. Zasadą planowania przestrzennego w obecnie obowiązującym stanie prawnym, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p., jest dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Natomiast na pozostałych terenach nowa zabudowa powinna być planowana wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych

pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach już zainwestowanych (przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najwyższym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające 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.

Opracowanie i prawidłowe sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę warunkuje zgodność studium uwarunkowań z prawem. Jego treść determinuje możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, a więc w istocie prowadzenie przez gminę polityki przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 2 u.p.z.p. w studium uwarunkowań określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Jak wskazano w wyroku NSA z 9.01.2018 r., II OSK 1608/17, „dla oznaczenia wagi i znaczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w przyjęciu określonych rozwiązań przypisanych przez ustawodawcę ma szczególowa regulacja w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. Przesądza to o zakwalifikowaniu do zasad sporządzenia studium, sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzenie bilansu terenów ma wpływ na treść rozwiązań przyjętych w studium, w tym na określenie dla wyznaczonego terenu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy”. Co więcej, w wyroku NSA z 4.09.2018 r., II OSK 1954/18 7, wskazano, że brak przeprowadzenia bilansu powoduje, że nie istnieją podstawy do wprowadzenia wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a i b u.p.z.p., gdyż te powinny uwzględniać bilans terenu.

Tak więc sporządzenie wymaganego przy opracowywaniu studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę niezgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. – zwłaszcza z pominięciem ustalenia wskaźników „chłonności” – będzie miało swoje bezpośrednie przełożenie (z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością) na wadliwość treści opracowywanego studium, wyrażającą się bądź to w błędnym przeznaczeniu (w sytuacji braku obiektywnej potrzeby), bądź w nieprzeznaczeniu (wbrew istniejącym obiektywnie potrzebom) określonych terenów na cele nowej zabudowy. Doprowadzi to do istotnego naruszenia zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

Zasady sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zmiana Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) wprowadzona Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji objęła m.in. zobowiązanie gmin do sporządzania analizy potrzeb i możliwości ich rozwoju na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ustanowiono go jako obowiązkowy element prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium). Ma on na celu zahamowanie tendencji przeznaczania pod zabudowę zbyt dużych powierzchni terenów w stosunku do realnych potrzeb i możliwości realizacyjnych gminy. Powodują one nadmierne koszty wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną, przyczyniając się jednocześnie do narastania chaosu przestrzennego.

Bilans terenów sporządza się w początkowym etapie prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Składają się na niego dwie części obejmujące:

- pierwsza: analizy i prognozy poprzedzające bilans,
- druga: sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Prace części pierwszej polegają na rozpoznaniu uwarunkowań rozwoju jednostki osadniczej (gminy/miasta, gminy miejsko-wiejskiej, gminy wiejskiej) w odniesieniu do której ma być przeprowadzony bilans. W u.p.z.p. określone są jako analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne i możliwości finansowych gminy. Na potrzeby tych prac wykorzystuje się materiały posiadane przez urząd gminy (nie tylko planistyczne), a także materiały pochodzące z innych źródeł jak: mapy ewidencyjne, materiały statystyczne, opracowania naukowe, studialne itp. uzyskiwane z różnych instytucji. Wykonywane analizy:

- ekonomiczne: dotyczą gospodarczych podstaw rozwoju danej gminy, w tym działalności rolniczej, produkcyjnej, usługowej i turystycznej,

- środowiskowe: wskazują z jednej strony na walory środowiska przyrodniczego gminy wymagające ochrony, z drugiej – na zasoby tego środowiska jako podstawy rozwoju funkcji ekonomicznych,
- społeczne: koncentrują się zazwyczaj na zagadnieniach warunków pracy, zamieszkania i obsługi mieszkańców, w tym na dostępności miejsc pracy i usług, wyposażeniu infrastruktury technicznej i komunikacyjną itp.

Warto tu zwrócić uwagę na szczególny charakter analizy środowiskowej. Jej wyniki mogą nie mieć bezpośredniego przełożenia na informacje potrzebne do sporządzania bilansu terenów, mają jednak na niego wpływ pośredni poprzez wskazanie ograniczeń i uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska, a także poprzez wskazanie możliwości i uwarunkowań rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz rozwoju ekonomicznych funkcji gminy. Wyżej omówione analizy mają na celu wyciągnięcie wniosków co do kierunków i szans rozwojowych danej gminy, tym samym na sporządzenie prognozy demograficznej. Stwarzają też podstawę dalszych prac nad bilansem terenów.

Prognoza demograficzna wykonywana na potrzeby bilansu terenów powinna – zgodnie z upzp – mieć perspektywę co najmniej 30-letnią. W praktyce planistycznej sporządzanie jej jest istotnym problemem, bowiem prognozy opracowywane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) do 2017 r. dotyczyły wyłącznie kraju, województw, powiatów i miast na prawach powiatu. W 2017 r. GUS zaprezentował prognozę ludności gmin na lata 2017–2030, która ma charakter eksperymentalny, opracowaną na podstawie długoterminowych założeń prognozy ludności Polski na lata 2014–2050 oraz prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014–2050 (Potyra 2017). Jednak ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach podjęto decyzję o skróceniu horyzontu prognozy do roku 2030.

W tej sytuacji projektanci wykonują prognozy demograficzne na potrzeby studium samodzielnie, określając z reguły 30-letnią perspektywę wykraczającą poza dane publikowane przez GUS.

Wykazywanie w prognozie demograficznej wzrostu wielkości zaludnienia wynikało z reguły stąd, że liczbę nowych mieszkańców traktowano jako główną podstawę obliczania zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy. Wskazywałoby to na niewystarczający zakres wykorzystania (a może i przeprowadzenia) wcześniejszych analiz, zwłaszcza w sferze warunków zamieszkania. Odbiegają one bowiem znacząco od warunków zamieszkania w większości krajów Europy Zachodniej, w których powierzchnia użytkowa w mieszkaniu na osobę wynosi średnio 40 do 50 m². W Polsce wynosi prawie o połowę mniej (28,2 m²), przy czym w znacznej części – w mieszkaniach substandardowych. Jedynie ok. 55% mieszkań posiada pełne wyposażenie w wodociąg, WC, łazienkę, gaz z sieci i CO. Ponadto znaczny odsetek mieszkań znajduje się w budynkach sprzed

1944 r., a liczba gospodarstw domowych wyraźnie przekraczała liczbę mieszkań (Matulska-Bachura 2019). Wynikałoby stąd, że dążąc do osiągnięcia europejskich standardów zamieszkania, należałoby modernizować, przebudowywać i powiększać istniejące zasoby mieszkaniowe. Niezależnie więc od stwierdzenia w prognozie demograficznej wzrostu bądź braku wzrostu bezwzględnej wielkości zaludnienia dążenie do poprawy warunków zamieszkania w zabudowie istniejącej stwarza zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe praktycznie we wszystkich jednostkach osadniczych. Sytuacja może kształtować się podobnie w przypadku funkcji towarzyszących. Dotyczyć to może np. infrastruktury społecznej czy komunikacji w odniesieniu do których mogą być stwierdzone znaczne niedobory. Wyrównanie ich może wiązać się z potrzebą przeznaczenia nowych terenów pod zainwestowanie.

Prognoza możliwości finansowych gminy dotyczy finansowania przez nią wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie, w jakim wynikają one z lokalizacji nowej zabudowy, a także dążenia do poprawy dotychczasowego wyposażenia obszaru gminy. Bierze się przy tym pod uwagę treść Wieloletniej prognozy finansowej. Ma ona istotne znaczenie z punktu widzenia racjonalizacji wydatków publicznych. Zawarte w niej informacje nt. budżetu gminy, w tym planowanych dochodów i wydatków, wskazują na sytuację ekonomiczno-gospodarczą, a w szczególności na warunki i możliwości realizacji zadań własnych gminy. Jest instrumentem racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki, oraz mogą nadzorować ich wykorzystanie. Prognozę możliwości finansowych gminy na potrzeby bilansu terenów sporządza się na okres opracowania tego dokumentu, czyli nie dłuższy niż 30 lat.

Sporządzenie bilansu terenów według przepisów upzp przebiega w czterech kolejnych fazach, w których, w podziale na funkcje zabudowy, należy określić:

- w fazie pierwszej – „maksymalne... zapotrzebowania na nową zabudowę”,
- w fazie drugiej – chłonność obszarów „o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”,
- w fazie trzeciej – chłonność nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp (tzw. luk w zabudowie),
- w fazie czwartej – zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zerowy lub ujemny wynik uzyskany w czwartej fazie wskazuje na sytuację, w której, wg upzp, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami branyymi pod uwagę w fazie drugiej i trzeciej; wynik dodatni – na potrzebę sytuowania nowej zabudowy poza tymi obszarami.

Wątpliwości budzą jednak wymagania bardziej szczegółowe, stosownie do których działania przeprowadzane w kolejnych fazach sporządzania bilansu nie dotyczą terenów, lecz zabudowy, która ma być wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, a więc w postaci ilości m² powierzchni użytkowej budynków o różnych funkcjach składających się na tę zabudowę. Potrzebną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej można stosunkowo łatwo wyliczyć, bowiem wiąże się ona z liczbą ludności (mieszkańców). W praktyce przeliczenia dokonywane są w różny sposób i przy zastosowaniu różnych wskaźników (zazwyczaj kilku naraz) takich jak:

- proporcje zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- wielkość działek budowlanych (w zabudowie jednorodzinnej),
- liczba budynków i mieszkań (j.w.),
- powierzchnia użytkowa budynków (j.w.),
- wielkość mieszkania (w zabudowie jednorodzinnej lub wielorodzinnej),
- powierzchnia użytkowa mieszkań (średnia lub w podziale na zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną),
- liczba osób na mieszkanie (średnia lub w podziale na zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną),
- liczba osób na gospodarstwo domowe (j.w.),
- powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca (j.w.),
- gęstość zaludnienia terenów zabudowy (jednorodzinnej, wielorodzinnej).

Wartości wskaźników stosowanych w przeliczeniach są wartościami prognozowanymi w odniesieniu do trzydziestoletniego horyzontu czasowego. Trudniej niż w przypadku mieszkalnictwa określić zapotrzebowanie w m² powierzchni użytkowej zabudowy na inne funkcje, ponieważ ich relacje z funkcją mieszkaniową nie są oczywiste. Zapotrzebowanie na urządzenia z zakresu infrastruktury społecznej jest wprawdzie w znacznym stopniu pochodną liczby ludności (przy przyjętych standardach wyposażenia), ale wynika również z funkcji, jaką dana jednostka osadnicza pełni w swym otoczeniu. Natomiast zapotrzebowanie związane z funkcjami gospodarczymi jest w znacznym stopniu rzeczą indywidualną; nie jest pochodną liczby mieszkańców (lub w bardzo ograniczonym zakresie).

W kolejnych dwóch fazach sporządzania bilansu punktem startu jest powierzchnia terenu w ha odczytana bezpośrednio z planów miejscowych (w fazie drugiej) oraz oszacowana na podstawie rozpoznania istniejącego stanu zagospodarowania (w fazie trzeciej). W obu przypadkach trzeba z powierzchni terenu przejść na powierzchnię użytkową budynków, które mogą być usytuowane na tym terenie z uwzględnieniem różnych funkcji zabudowy. Wyniki tych operacji są problematyczne,

zwłaszcza w fazie trzeciej, ponieważ na tym etapie prac nie da się określić właściwego przeznaczenia luk w istniejącej zabudowie.

Należy zauważyć, że tak sporządzony bilans, nazwany w upzp „bilansem terenów”, w rzeczywistości jest bilansem zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy. Szczególne wątpliwości budzi w tej sytuacji brak w upzp zapisów na temat zmiany tak ujętego bilansu na ujęcie dotyczące terenów związanych z zabudową. Jest to niezbędne, by sporządzony bilans mógł być wykorzystany w dalszych pracach nad studium. W dokumencie tym nie posługujemy się bowiem kategorią budynków i ich powierzchni użytkowej, lecz kategorią obszarów – terenów, których powierzchnię mierzy się w hektarach.

W strukturze przestrzennej jednostek osadniczych poszczególne fragmenty tych terenów pełnią różne funkcje. Można wśród nich wyróżnić: – tereny o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej będące faktycznie terenami zabudowanymi, – towarzyszące im tereny komunikacji, sportu, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, na których zabudowa występuje jedynie w minimalnym zakresie lub nie występuje. Tereny te są wzajemnie integralnie powiązane, przy czym tereny określone wyżej jako towarzyszące zajmują znaczne powierzchnie dorównujące niejednokrotnie powierzchni terenów zabudowanych. Tak więc, uwzględniając w bilansie jedynie zapotrzebowanie na tereny zabudowane, pomijałoby się istotną część zapotrzebowania na tereny rozwojowe związane z tymi funkcjami, na których zabudowa nie występuje. Takie postępowanie byłoby nieprawidłowe, ponieważ zawęziłoby sposób zagospodarowania terenów, dlatego w praktyce planistycznej używa się pojęcia „tereny zainwestowania” lub „tereny zagospodarowania” (istniejącego, projektowanego, potencjalnego) bądź „tereny zurbanizowane”, które obejmują obie te kategorie terenów.

Mówiąc o przechodzeniu z powierzchni użytkowej zabudowy na powierzchnię terenów, na których ta zabudowa miałaby się znajdować, należy stwierdzić, że taka transformacja jest sprawą trudną. Nie da się bowiem w sposób jednoznaczny określić relacji pomiędzy wielkością powierzchni użytkowej zabudowy a wielkością powierzchni terenu, na którym miałaby być usytuowana ta zabudowa; zależy to bowiem od intensywności zabudowy, rodzaju i form budynków, ilości ich kondygnacji itp. Jeszcze więcej trudności wiąże się z przejściem z ilości m² powierzchni użytkowej zabudowy na wielkość powierzchni terenów o funkcjach towarzyszących, na których zabudowa w zasadzie nie występuje, zwłaszcza gdy prognozuje się te wielkości w horyzoncie czasowym sięgającym trzech dziesięcioleci.

Formułując poniższe propozycje, miano na względzie, że celem działań prowadzonych w toku sporządzania bilansu jest ustalenie potrzebnej powierzchni nowych terenów do zainwestowania, określonej w ha. Bowiem, jak już wspomniano, tylko taki wynik bilansu może być wykorzystany w

pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Respektując określone w upzp niebudzące zastrzeżeń generalne zasady sporządzania bilansu terenów w postaci rodzaju i kolejności działań w poszczególnych fazach pracy, proponujemy zwrócić uwagę na charakter punktów startu w pierwszej, drugiej i trzeciej fazie oraz końcowego wyniku bilansu, który powinniśmy uzyskać w fazie czwartej, jeśli ma być on wykorzystany w pracach nad studium. Jak widać, informacje, które w fazie drugiej i trzeciej uzyskujemy już w punkcie startu, mają taki sam charakter, jak informacje stanowiące wynik bilansu w fazie czwartej. Ich przedmiotem jest powierzchnia terenu liczona w hektarach. Są porównywalne wprost, nie ma więc potrzeby żadnego ich przetwarzania i stosowania jakichkolwiek przeliczników. Potrzeba taka występuje jedynie w fazie pierwszej, w której punktem startu nie jest powierzchnia terenu, lecz liczba ludności. Jedynie w tej fazie – by uzyskać porównywalność z danymi pozyskiwanymi w fazach drugiej i trzeciej oraz aby w fazie czwartej wyliczyć wielkość zapotrzebowania na nowe tereny zainwestowania – trzeba przejść z liczby ludności na powierzchnię potrzebnych terenów. Da się to wykonać w stosunkowo prosty sposób przy użyciu wskaźnika łączącego obie te kategorie. Jest to gęstość zaludnienia terenów zainwestowania, a stosowaną jednostką miary jest liczba mieszkańców na 1 ha. Stosując odpowiednie przekształcenie, wyliczamy wielkość powierzchni terenów zainwestowania. W fazie pierwszej, gdy punktem startu jest maksymalna prognozowana liczba ludności, dla której należy zapewnić nową zabudowę, powierzchnia terenów związanych z tą zabudową jest również wartością prognozowaną. Aby dokonać wspomnianego wyliczenia, trzeba określić prawdopodobną przyszłą gęstość zaludnienia tych terenów. Należy przy tym uwzględnić istniejącą wartość tego wskaźnika obliczoną dla całości terenów zainwestowania danej jednostki osadniczej oraz wziąć pod uwagę – sprawdzone w praktyce planistycznej – informacje na temat kształtowania się gęstości zaludnienia terenów zainwestowanych w miastach i gminach wiejskich o różnych wielkościach i funkcjach. Dysponując wyliczoną ogólną powierzchnią nowych terenów zainwestowania, jesteśmy w stanie określić w ich obrębie wzajemne prawdopodobne proporcje terenów pełniących różne funkcje, a tym samym wielkości powierzchni terenów zainwestowania związanych z tymi funkcjami. Podobnie jak przy określaniu gęstości zaludnienia należy sprawdzić, jak kształtują się wspomniane proporcje w stanie istniejącym w odniesieniu do całości terenów zainwestowania danej jednostki. Warto też wykorzystać informacje z opracowań studialnych i naukowych oraz fachowych publikacji zajmujących się problematyką struktury jednostek osadniczych. Przedstawiane są w niej m.in. udziały różnych funkcji terenu w całości terenów zainwestowanych. Korzystając z tych materiałów, należy jednak pamiętać, że ilustrują one wyniki badań istniejących jednostek osadniczych (głównie miast), a określane w nich procentowe udziały mają na celu zobrazowanie różnic i podobieństw pomiędzy poszczególnymi typami tych jednostek.

Udziały te kształtują się różnie w zależności od wielkości i rangi jednostek osadniczych, a nawet położenia geograficznego. Analizując te dane, można jednak stwierdzić występowanie charakterystycznych prawidłowości w poszczególnych funkcjach terenu (należy zwrócić uwagę, że w każdym przypadku przedstawiane są w kategoriach powierzchni terenów, a nie w m² powierzchni użytkowej zabudowy). Podobnie można podejść do określania powierzchni terenów zainwestowania związanych z różnymi funkcjami w trzeciej fazie pracy, tj. przy określaniu możliwego przeznaczenia terenów luk w zabudowie. Przy czynnościach prowadzących od punktu startu w pierwszej fazie pracy nad bilansem do oszacowania maksymalnego zapotrzebowania na tereny do zainwestowania (mieszkaniowe i inne), niezbędna jest znajomość specyfiki funkcji i struktury przestrzennej jednostki osadniczej objętej opracowaniem, w tym w szczególności istniejących warunków mieszkaniowych, stanu wyposażenia w infrastrukturę społeczną, techniczną i komunikacyjną, warunków środowiskowych czy sytuacji ekonomicznej. Jedynie wykorzystując tę wiedzę, można dokonywać szacunków dotyczących określonej jednostki. Nie można bowiem stosować tych samych wartości wskaźników ani proporcji dla wszystkich jednostek, ponieważ kształtują się różnie w zależności od takich czynników jak:

- wielkość danej jednostki osadniczej,
- pełnione przez nią funkcje,
- obecny stan jej wyposażenia w zakresie mieszkalnictwa, infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- szczególne cechy środowiska przyrodniczego,
- występujące tendencje rozwojowe (wynikające m.in. z uwarunkowań środowiskowych czy sytuacji ekonomicznej).

Odpowiednio do tego trzeba indywidualnie dobierać wartości wskaźników i ich wzajemne proporcje, uwzględniając przy tym ewentualne potrzeby wynikające z istniejących braków w zakresie standardów mieszkaniowych czy wyposażenia w usługi. Te właśnie cechy danej jednostki osadniczej trzeba rozpoznać w toku prac analitycznych poprzedzających sporządzenie bilansu. Wynika stąd, że szczegółowa problematyka tych prac powinna być każdorazowo dostosowywana do potrzeb wynikających z cech jednostki osadniczej, dla której wykonuje się bilans. Nasuwa się tu generalny wniosek, że stosowanie powierzchni użytkowej zabudowy jako czynnika pośredniczącego w przeliczeniach wykonywanych w kolejnych fazach sporządzania bilansu terenów jest zbędne jako niepotrzebnie komplikujące opracowanie. Przedstawiona tu propozycja pokazuje możliwość prostszego i zarazem zgodnego z zasadami wiedzy urbanistycznej sposobu dochodzenia do końcowego wyniku w trakcie sporządzania bilansu. Co więcej – jest to sposób oparty na wieloletnich doświadczeniach i badaniach funkcjonalno-przestrzennej struktury jednostek

osadniczych. Ponadto, dzięki redukcji ilości wskaźników stosowanych w dokonywanych przeliczeniach, zmniejsza się ilość możliwych błędów. Oczywiście zarówno w przypadku sporządzania bilansu ściśle według przepisów upzp, jak proponowanego tu sposobu postępowania, uzyskiwany wynik ma charakter prognozy i – jako taki – obarczony jest znacznym stopniem niepewności. Słusznie więc, że w upzp uwzględniono tę sytuację, ustalając zasadę, że „określając zapotrzebowanie na nową zabudowę (...) bierze się pod uwagę (...) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”. Ta zasada powinna być stosowana również w przypadku bilansu sporządzanego według proponowanego tu sposobu.

Stosownie do przepisów art. 10 ust. 1 pkt 7 upzp „w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: (...) potrzeb i możliwości rozwoju gminy”. Dalej, w treści wymienionego punktu, wymienia się: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jak widać, zarówno analizy i prognozy związane z bilansem terenów, jak i sam bilans mają istotne znaczenie w pracach nad studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy.

Niezależnie od prognostycznego charakteru samego bilansu i poprzedzających go analiz można dzięki nim uzyskać ogólną orientację o prawdopodobnej skali faktycznego zapotrzebowania na nowe tereny rozwojowe poszczególnych jednostek osadniczych i uwarunkowaniach ich rozwoju. Może to pozwolić na kontrolowanie i sprowadzenie do realnego poziomu maksymalistycznych niejednokrotnie tendencji do wyznaczania w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin terenów rozwojowych wielokrotnie przewyższających faktyczne zapotrzebowanie. Osiągnięcie tego wymaga jednak spełnienia określonych warunków. Niezbędne byłyby szerzej prowadzone badania dotyczące funkcjonalno-przestrzennej struktury jednostek osadniczych o różnych wielkościach i funkcjach: miast dużych, średnich i małych oraz gmin wiejskich, w tym jednostek pełniących funkcje administracyjne i usługowe na poziomie wojewódzkim i powiatowym, a także jednostek o funkcjach przemysłowych, wypoczynkowych, uzdrowiskowych czy rolniczych. Zakres tych badań powinien objąć wartości i wskaźniki charakterystyczne dla wyżej wymienionych jednostek osadniczych, a w tym:

- gęstość zaludnienia terenów zainwestowanych netto i brutto,
- wzajemne proporcje zabudowy mieszkaniowej o niskiej i wysokiej intensywności,
- udział funkcji mieszkaniowej oraz funkcji innych niż mieszkaniowa w powierzchni terenów brutto,

- wskaźniki opisujące cechy terenów zabudowy jak wskaźniki intensywności zabudowy czy powierzchni zabudowy,
- wskaźniki opisujące warunki zamieszkania jak wskaźniki liczby osób/mieszkanie, liczby osób/izbę, powierzchni użytkowej mieszkania/osobę,
- wskaźniki opisujące warunki wyposażenia w urządzenia usługowe ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych itp. Istotne byłoby określenie współzależności pomiędzy różnymi wskaźnikami, w tym charakteryzującymi obszary (tereny) oraz wskaźnikami opisującymi zabudowę na tych terenach, a także prześledzenie zmian tych wskaźników w czasie.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin na stronach od 73 do 86 umieszczono bilans terenów.

Na podstawie sytuacji demograficznej, społecznej, w tym jakości życia mieszkańców – wyrażających się w standardzie powierzchni mieszkaniowej stwierdzono potrzebę zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej gminy. Biorąc pod uwagę istniejącą liczbę mieszkańców oraz istniejący wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadający na 1 mieszkańca określono istniejący wskaźnik powierzchni mieszkania przypadający na 1 osobę w gminie Koszęcin, który w roku 2015 wynosił 32,1 m²/na osobę. Jest to wskaźnik wyższy od średniej w województwie oraz w kraju. Przeciętny wskaźnik powierzchni mieszkaniowej w kraju jest o połowę mniejszy niż w Europie. jako docelowy wskaźnik powierzchni mieszkania na osobę w gminie, z uwagi na wyraźne wyższe przeciętnie potrzeby i możliwości jej mieszkańców, przyjęto 50 m²/osobę. Z prognozowanej liczby mieszkańców w gminie w perspektywie 30 lat – na rok 2047 zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniową wynosi 581 650 m². Różnica pomiędzy prognozowaną docelową powierzchnią zabudowy mieszkaniowej obliczoną powyżej obecną powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie obliczonej jako iloczyn obecnej liczby mieszkańców i wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadający na jedno mieszkanie w gminie, stanowi perspektywiczne potrzeby wzrostu zabudowy mieszkaniowej. Perspektywiczne potrzeby wzrostu zabudowy mieszkaniowej powiększono o maksymalny wskaźnik niepewności procesów rozwojowych, stanowiący 30% wzrostu zapotrzebowania. Powierzchnia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wynosi 381 123,3 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Koszęcin w perspektywie 30 lat wynosi 260 684,71 m² powierzchni użytkowej zabudowy. W tym miejscu należy wskazać, że przyjęte założenia i wskaźniki są prawidłowe, a prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę oddaje uprawdopodobniony obraz zapotrzebowania rynku w Gminie Koszęcin. Podobnie należy ocenić wyliczenia dla pozostałych zapotrzebowań na zabudowę tj. usługową i zagrodową.

Na podstawie przepisów u.p.z.p. w studium wyodrębniono jednostki osadnicze, w których dokonano pomiaru poszczególnych obszarów funkcjonalnych i oszacowano chłonność zabudowy o poszczególnych funkcjach. Tereny zawarte w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, które przeznaczone są w planach miejscowych pod zabudowę, zawarte zostały w kolejnej analizie: obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Z analizy bilansu możliwości rozwoju zabudowy wynika, że dopuszczalne jest przeznaczenie pod zabudowę w ustaleniach studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarami jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o powierzchni funkcje mieszkaniowe do 106 535 m² powierzchni użytkowej budynków, funkcji rolniczych do 265 115 m² powierzchni użytkowej budynków oraz funkcji usługowej do 173 558 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zgodnie z przepisami u.p.z.p., w szczególności art. 10 ust. 5 pkt. 4 porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, nie przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych. Jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu. Zgodnie z analizami i bilansami przeprowadzonymi powyżej, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, dlatego w studium wyznaczono nowe tereny pod zabudowę poza granicami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych. Wyznaczona nowa zabudowa nie przekracza bilansu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Po analizie zamieszczonych w bilansie terenów informacji, zestawieniu ich z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także metodologią sporządzenia

opracowania przedstawioną powyżej, należy stwierdzić, że bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Koszęcin zawiera wszystkie wymagane przepisami elementy i pozostaje aktualny. Od momentu sporządzenia bilansu na terenie Gminy Koszęcin nie nastąpiła zmiana uwarunkowań społecznych, ekonomicznych czy terytorialnych, które uzasadniałyby ponowienie procedury sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Co więcej, bilans terenu zamieszczono w ujednoliconym tekście studium, co spełnia wymogi zmienionego rozporządzenia w zakresie projektu studium z 2021 r.(§4 pkt 2). Podnieść należy także, że aktualność bilansu terenu (jak również samego studium) potwierdziła ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, przyjęta uchwałą Nr 436/XXXVIII/2021 Rady Gminy Koszęcin z dnia 26 października 2021 r.

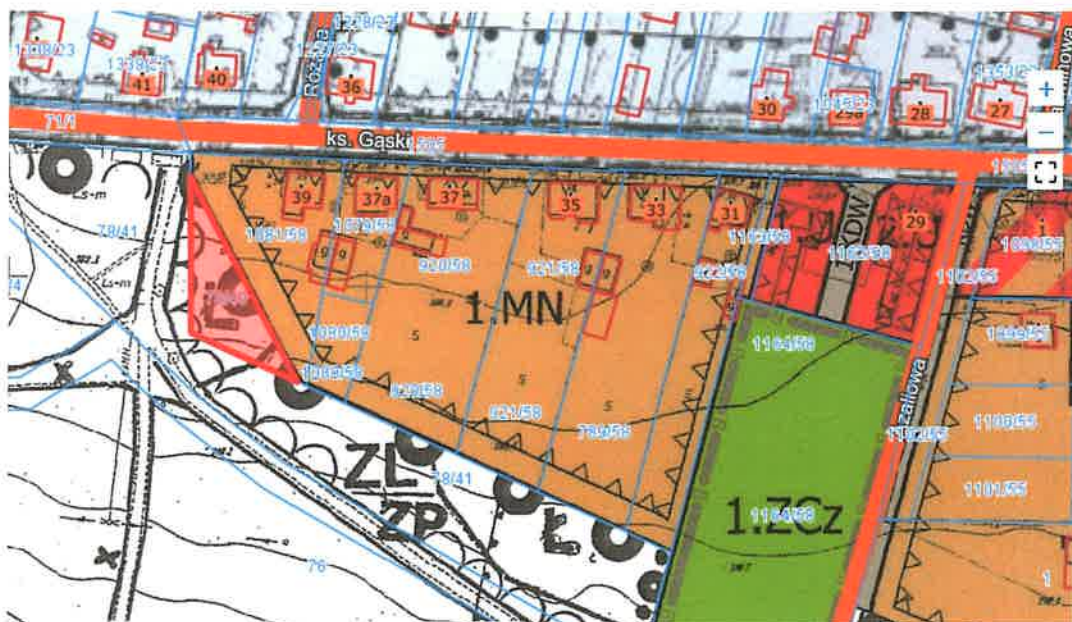
SUGESTIA ROZPATRZENIA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW:

DZIAŁKA NR 78/40, OBREB KOSZĘCIN

Działka nr ew. 78/40 w obrębie Koszęcin, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **ZP** tj. tereny zieleni urządzonej.



Zgodnie z uchwałą Nr 223/XXV/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 17 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Nr 140 z dnia 30 lipca 2008 r. poz. 2700) przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **Ł**, przeznaczonym pod użytkowanie jako łąki, zieleni łęgowej, pastwiska wraz z potokami i rowami odwadniającymi.



Działka 78/40 w obrębie Koszęcin, przylega bezpośrednio do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 1.MN, przy ul. Ks. Gąski. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie. Bezpośrednie sąsiedztwo drogi publicznej i funkcjonujące uzbrojenie terenu pozwala na zmianę przeznaczenia terenu na mieszkaniowy, tym bardziej że tereny łakowe nie pełnią na tej nieruchomości szczególnego znaczenia w systemie przyrodniczym obrębu Koszęcin.

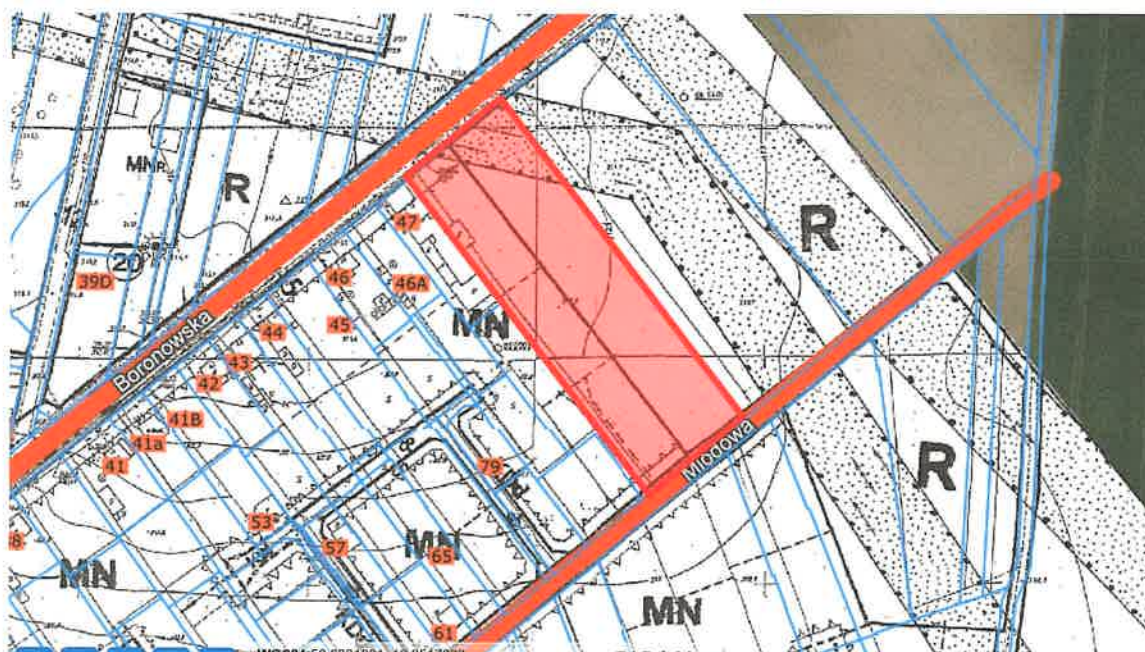
Wniosek może być uwzględniony, jednakże jego procedowanie wymaga uprzedniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na potrzebę zmiany kierunku przeznaczenia terenu z rolnego na mieszkaniowy.

DZIAŁKA NR 3057, OBREB KOSZĘCIN

Działka nr ew. 3057 w obrębie Koszęcin, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem ZN tj. tereny nieurządzonej (łęgowej, łąki, itp.) oraz obszarze MN tj. terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Zgodnie z uchwałą Nr 223/XXV/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 17 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Nr 140 z dnia 30 lipca 2008 r. poz. 2700) przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie oznaczonym symbolem R, przeznaczonym pod użytkowanie rolnicze, a także częściowo w terenie oznaczonym symbolem MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.



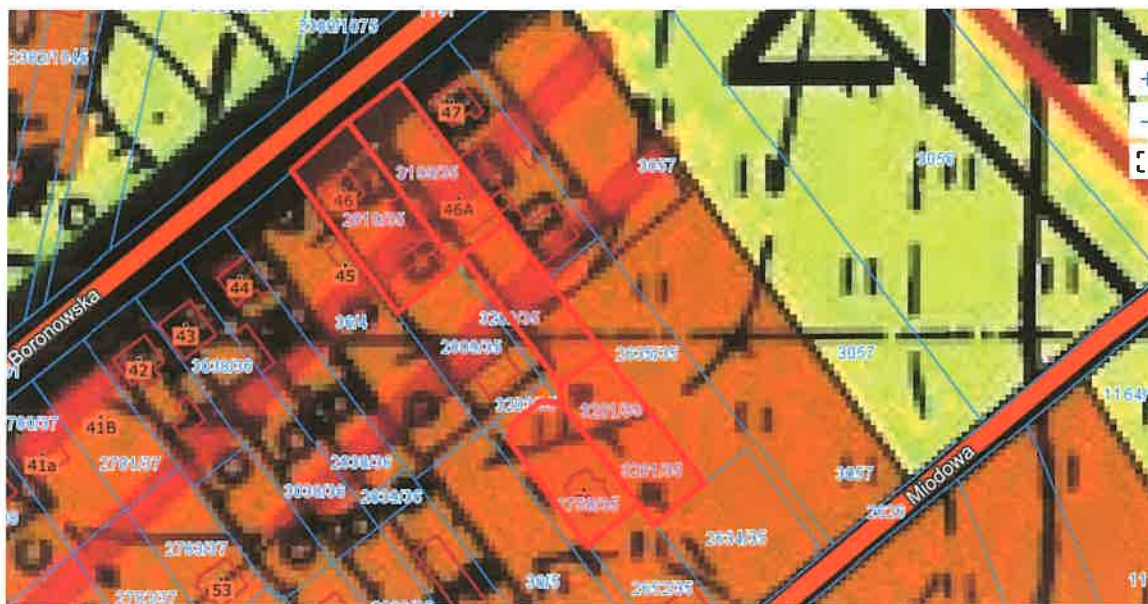
Działka 3057 w obrębie Koszęcin, w części przeznaczonej pod użytkowanie rolnicze, przylega bezpośrednio do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN. Położona jest pomiędzy dwoma ulicami: Boronowską i Miodową. Działka w części jest zabudowana. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie. Bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych i funkcjonujące uzbrojenie terenu pozwala na zmianę przeznaczenia terenu na mieszkaniowy. Ponadto wprowadzony podział jednej nieruchomości (po jej długości) na dwa odrębne i sprzeczne ze sobą przeznaczenia terenu jest nieprawidłowy z punktu widzenia *stricte* planistycznego, a także nie pozwala na racjonalne wykonywanie prawa własności.

Wniosek może być uwzględniony, jednakże jego procedowanie wymaga uprzedniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na potrzebę zmiany kierunku przeznaczenia terenu z rolnego na mieszkaniowy.

DZIAŁKA 3204/35, 3201/35, 3200/35, 2810/35, 3199/35, OBREB KOSZĘCIN

Działki nr ew. 3204/35, 3201/35, 3200/35, 2810/35, 3199/35, w obrębie Koszęcin, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem MN tj. terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podstawowe przeznaczenie tego obszaru to zabudowa mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem budynków bliźniaczych i małych domów wielorodzinnych. W studium nie wyjaśniono rozumienia pojęcia „małych domów wielorodzinnych”, podobnie obecnie obowiązujące przepisy prawa nie znają definicji legalnej takiego pojęcia. W treści ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jak również innych przepisach techniczno-budowlanych nie została sformułowana definicja budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Sformułowana została natomiast definicja budynku jednorodzinnego, którym jest – zgodnie z treścią art. 3 pkt 2a pr. bud.- budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W konsekwencji zatem każdy budynek mieszkalny inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny powinien być kwalifikowany w rozumieniu ustawy pr. bud. jako budynek mieszkalny wielorodzinny. Przyjąć należy, że wyznacznikiem rozumienia skali obiektu („mały”) będą ustalone w studium wskaźniki i parametry zabudowy, które obiekty wielorodzinne będą musiały spełnić, w tym dotyczące wskaźnika zabudowy, wysokości czy minimalnej powierzchni działki budowlanej. W ramach studium przyjęto następujące parametry:

„Wprowadza się dla nowo wydzielonych działek zachowanie minimalnej powierzchni 500 m² i szerokości min. 15 m gruntu działki dla zabudowy wolnostojącej, oraz minimalnej powierzchni 250 m² i szerokości min. 10 m dla zabudowy bliźniaczej, oraz minimalnej powierzchni 170 m² i szerokości min. 7 m dla zabudowy szeregowej. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 45 %. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 45% działki. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m z tolerancją 20% do ustalenia w planach miejscowych. Dla nowej zabudowy ustala się ograniczenia wysokości obiektów do maksymalnie 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.”.



Zgodnie z uchwałą Nr 223/XXV/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 17 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Nr 140 z dnia 30 lipca 2008 r. poz. 2700) przedmiotowe działki znajdują w terenie oznaczonym symbolem MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z notacją planu tereny te przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem budynków bliźniaczych, usług nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość adaptacji i modernizacji.

Działki nr ew. 3204/35, 3201/35, 3200/35, 2810/35, 3199/35, w obrębie Koszęcin znajdują się w kompleksie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN. Położone są pomiędzy dwoma ulicami: Boronowską i Miodową. Działki w części są zabudowane. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę wielorodzinną (w formie małych domów wielorodzinnych).

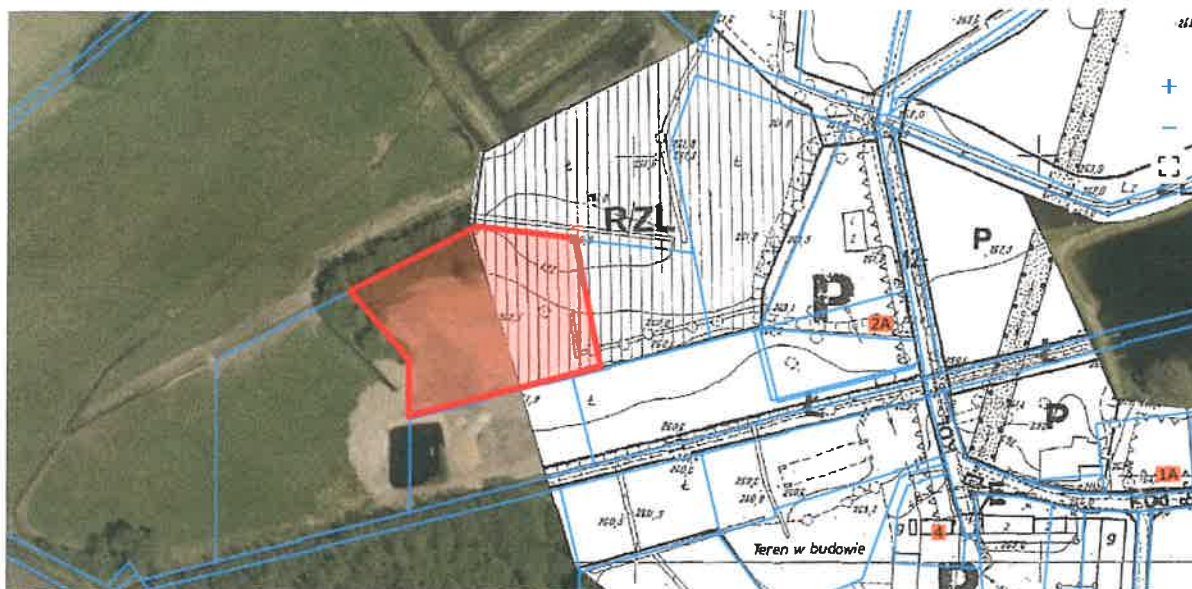
Wniosek może być uwzględniony, jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁKA 22/18, 22/12 OBREB KOSZĘCIN

Działki nr ew. 22/18, 22/12 w obrębie Koszęcin, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem ZN tj. tereny zieleni nieurządzonej (łąkowej, łąk itp.), w tym tereny dolin rzek oraz innych mniejszych cieków wodnych, tworzące ciągi powiązań przyrodniczych. Tereny zieleni nieurządzonej - naturalnej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinach rzecznych z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna). Tym obszarze obowiązuje utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących łąk i pastwisk oraz ochrona przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną. Ponadto obowiązuje tutaj zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej oraz ferm hodowlanych.



Zgodnie z uchwałą Nr 223/XXV/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 17 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Nr 140 z dnia 30 lipca 2008 r. poz. 2700) część działki nr ew. 22/12 znajduje w terenie oznaczonym symbolem R/ZL tj. tereny wskazane do zalesienia.



Działki nr ew. 22/18, 22/12 w obrębie Koszęcin znajdują się w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej. Obszar ten tworzy kompleks zabudowy produkcyjnej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o kolejne działki.

Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę produkcyjną.

DZIAŁKA 2488/20 OBREB KOSZĘCIN

Działka nr ew. 2488/20 w obrębie Koszęcin, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **MN** tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarze oznaczonym symbolem **KL/D** - inne drogi. W ustaleniach studium przewidziano rezerwę pasa terenu pod ewentualne obwodnice po wschodniej i północnej stronie Koszęcina, wraz z terenami przyszłych węzłów (węzeł wielopoziomowy, rondo lub skrzyżowanie skanalizowane) z istniejącymi drogami.



Zgodnie z uchwałą Nr 223/XXV/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 17 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin (Dz. Urz. Woj. Nr 140 z dnia 30 lipca 2008 r. poz. 2700) część działki nr ew. 2488/20 znajduje w terenie oznaczonym symbolem **UP** - usługi produkcyjne i transportowe o małej uciążliwości dla otoczenia, a pozostała część w terenie rolniczym oznaczonym symbolem **R**.

Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną. Jednakże decydujące znaczenie ma tutaj rozsądzenie czy przewidziana w planie miejscowym i utrzymywana w studium rezerwa terenowa dla drogi publicznej (w planie rezerwa pod obwodnicę KDW-Z) ma znaczenie dla układu komunikacyjnego Gminy i czy wymaga utrzymania.

DZIAŁKA 1072/147, 856/147, WIEŚ PIŁKA, OBREB KOSZĘCIN

Działki nr ew. 1072/147, 856/147 w obrębie Piłka, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem ZL - tereny lasów.



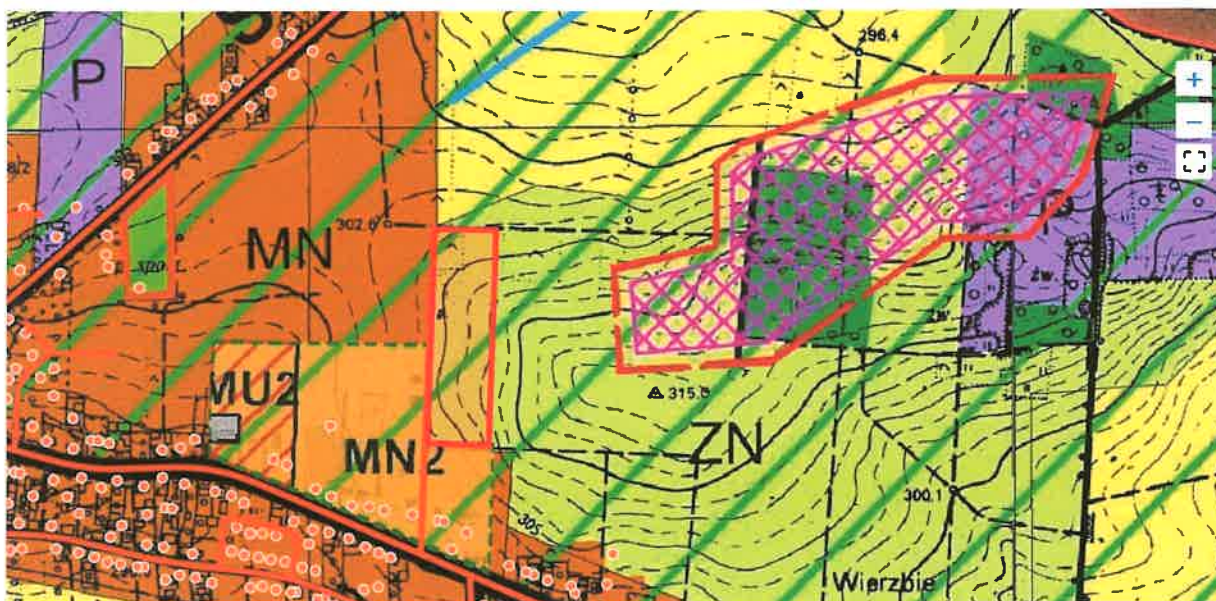
Zgodnie z uchwałą NR 322/XXXIII/2017 Rady Gminy Koszęcin z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piłka, dla terenów przy ul. Zielonej (Dz. Urz. Woj. z dnia 10 lutego 2017 r. poz. 869) część działek znajduje w terenie oznaczonym symbolem ML - tereny zabudowy letniskowej, a pozostała część w terenie oznaczonym symbolem ZN - tereny zieleni nieurządzonej.



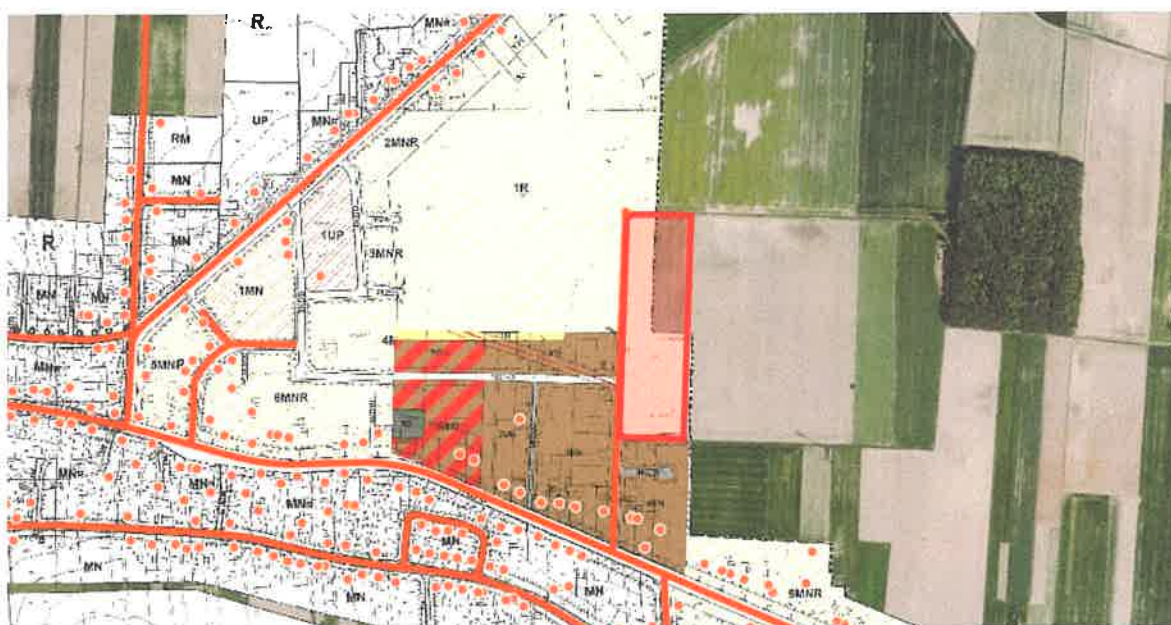
Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Być może zasadne jest podtrzymanie wiodącego kierunku zagospodarowania, funkcjonującego w dotychczasowych dokumentach planistycznych tj. zabudowy letniskowej, a jedynie dopuszczenie możliwości realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.

DZIAŁKA 512, OBREB SADÓW

Działka nr ew. 512 w obrębie Sadów, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem ZN – tereny zieleni nieurządzonej (łąkowej, łąk, itp.) .



Zgodnie z uchwałą NR 335/XXXIII/2013 Rady Gminy Koszęcin z dnia 20 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów w gminie Koszęcin (Dz. Urz. Woj. z dnia 14 czerwca 2013 r. poz. 4342) przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem R z przeznaczeniem pod tereny rolne.



Działka nr ew. 512 w obrębie Sadów przylega bezpośrednio do dużego kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położona jest w dobrym układzie komunikacyjnym, obszar obsługiwany jest przez drogi publiczne, a uzupełniony wyznaczonym w planie miejscowym

układem dróg wewnętrznych, gwarantujący dostępność komunikacyjną do wnętrza obszaru. Działka jest wolna od zabudowy, ale w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie patrząc na dotychczasowe rozwiązania planistyczne na tym obszarze wydaje się zasadne, aby zasięg terenów budowlanych został ograniczony do wielkości obszaru MN2 wyznaczonego w studium (około połowa działki), bez powiększania ingerencji w obszar produkcji rolniczej.

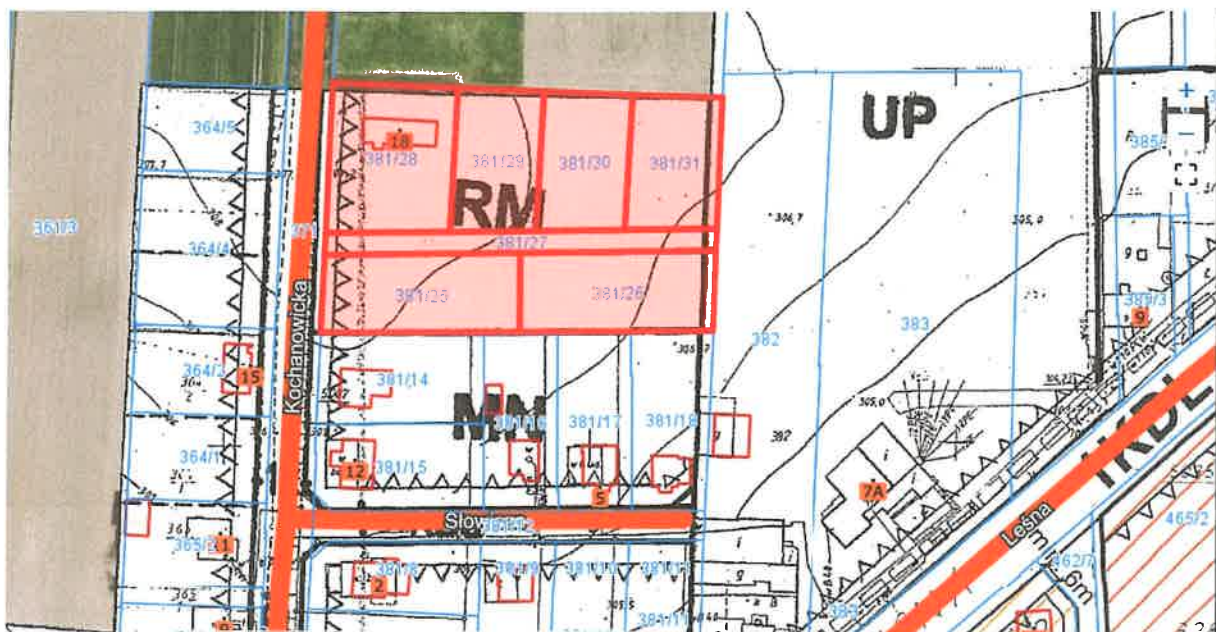
Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

DZIAŁKA 381/25, 381/26, 381/27, 381/28, 381/29, 381/30, 381/31, OBREB SADÓW

Działki nr ew. 381/25, 381/26, 381/27, 381/28, 381/29, 381/30, 381/31, w obrębie Sadów, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo w terenie oznaczonym symbolem **P** – tereny zabudowy produkcyjnej.



Zgodnie z uchwałą Nr 68/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów w gminie Koszęcin (Dz. Urz. Woj. z dnia 14 czerwca 2013 r. poz. 4342) przedmiotowe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **RM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową. W terenach **RM** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję uzupełniającą, agroturystykę i inne usługi oraz działalności nie powodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska.



Działki nr ew. 381/25, 381/26, 381/27, 381/28, 381/29, 381/30, 381/31 w obrębie Sadów przylegają bezpośrednio do kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położone są w dobrym układzie komunikacyjnym, obszar obsługiwany jest przez drogę publiczną, a uzupełniony drogą wewnętrzną, gwarantującą dostępność komunikacyjną do wnętrza obszaru. Działki (poza dz. nr ew. 381/28) są wolne od zabudowy, ale w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę mieszkaniową. Znaczące jest również to, że w ramach obowiązującego planu dopuszczono jako uzupełniające przeznaczenie właśnie zabudowę mieszkaniową.

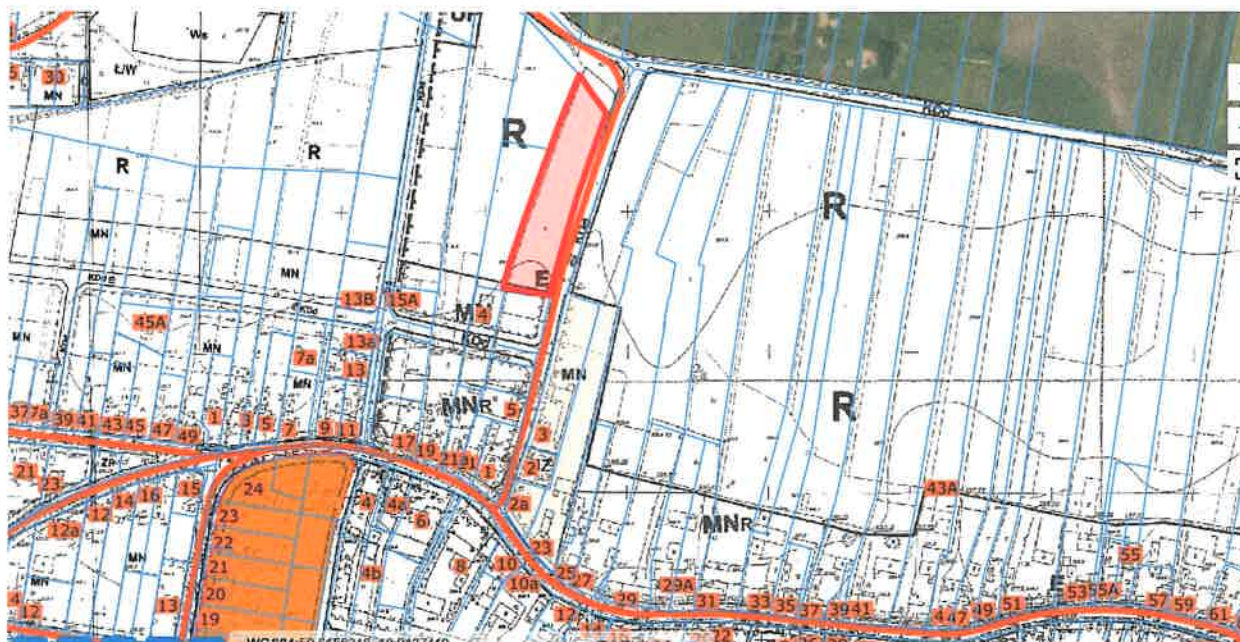
Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

DZIAŁKA NR 497/4, OBREB STRZEBIŃ

Działka nr ew. 497/4 w obrębie Strzebiń, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem R – terenie rolniczym.



Zgodnie z uchwałą Nr 69/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strzebiń w gminie Koszęcin (Dz. Urz. Woj. z dnia 20 maja 2008 r. Nr 92 poz. 1931) przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem R z podstawowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze.

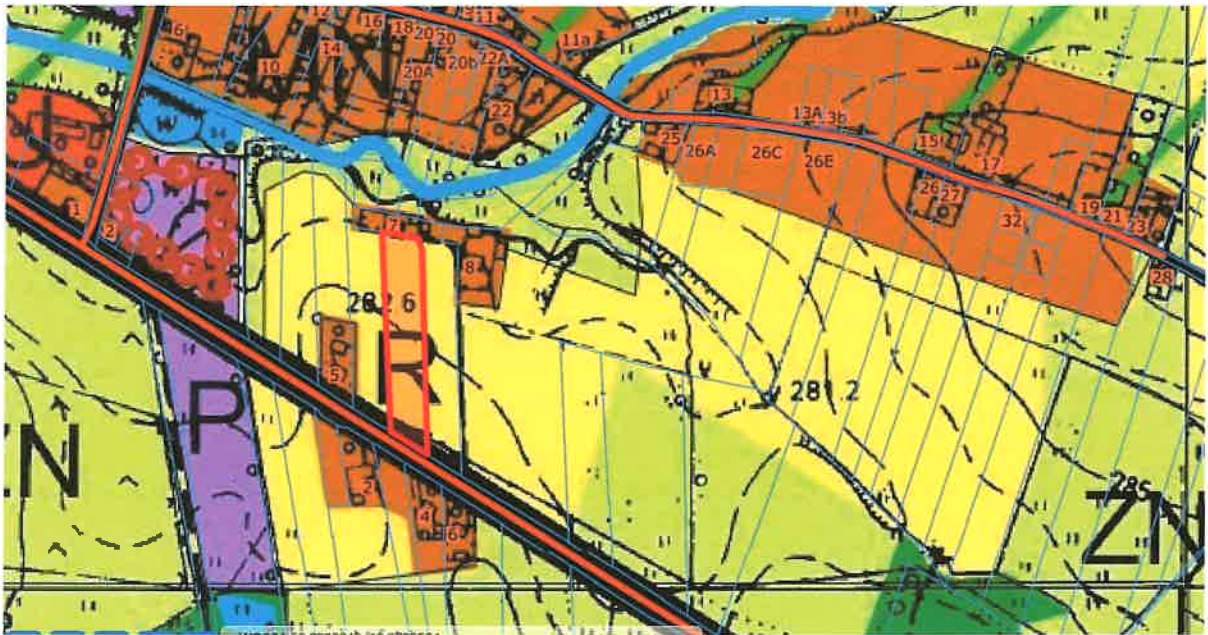


Działka nr ew. 497/4 w obrębie Strzebiń, Gmina Koszęcin przylega bezpośrednio do kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położona jest w dobrym układzie komunikacyjnym, obszar obsługiwany jest przez drogę publiczną. Działka jest wolna od zabudowy, ale w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę mieszkaniową. Jednakże wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę zasadne jest dopiero po wysączeniu terenów już wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na terenie tego obrębu. Analiza terenu wskazuje, że na terenie obszaru funkcjonuje duża ilość działek posiadających już przeznaczenie mieszkaniowe, a nadal nie zabudowanych. Wyznaczenie na przedmiotowej działce terenu budowlanego, spowodowałoby obudowanie drogi, a także ingerencję w otwarty kompleks rolniczy i nienaturalny rozwój tego obszaru, który oparty był o uwalnianie kolejnych partii terenu na zasadzie ich przyrostu, a nie pojedynczych „wysp” w obszarach rolniczych.

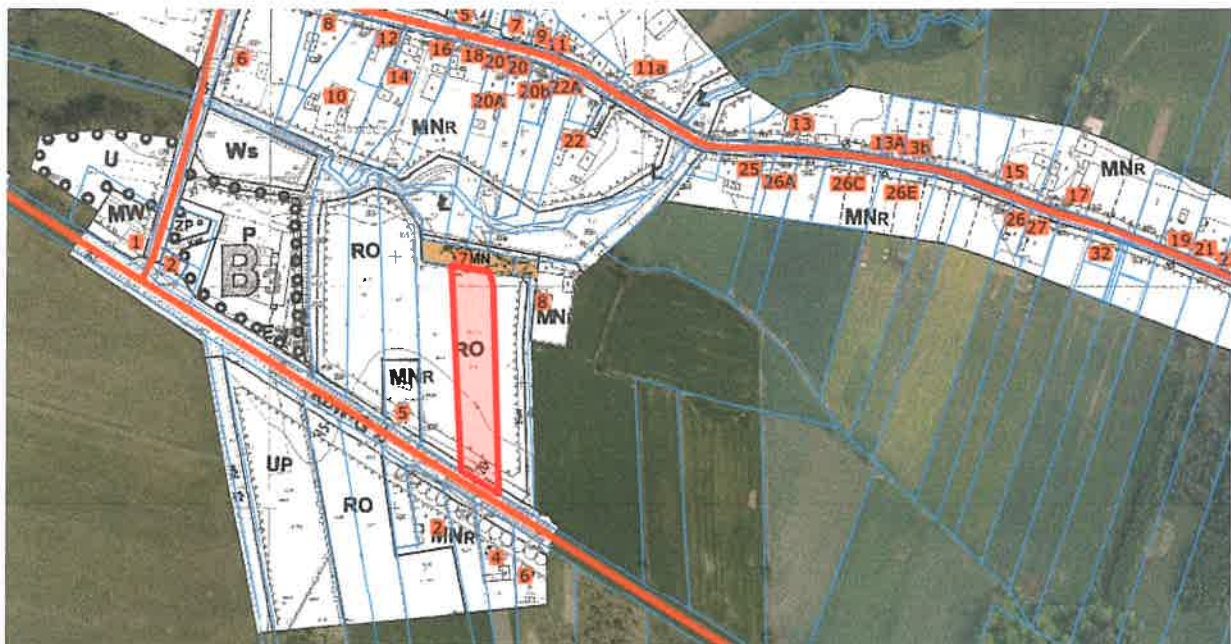
Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednakże z uwagi na charakter ingerencji w otwartą przestrzeń rolniczą, winien być pozostawiony do uwzględnienia, dopiero na czas po wysączeniu istniejących terenów budowlanych na tym obszarze.

DZIAŁKA NR 101, OBRĘB STRZEBIŃ

Działka nr ew. 101 w obrębie Strzebiń, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem R – terenie rolniczym.



Zgodnie z uchwałą Nr 69/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strzebiń w gminie Koszęcin (Dz. Urz. Woj. z dnia 20 maja 2008 r. Nr 92 poz. 1931) przedmiotowe działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem RO z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę ogrodniczą – ogrodnictwa, sady, szkółki drzew z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ściśle związanej z w/w działalnością.

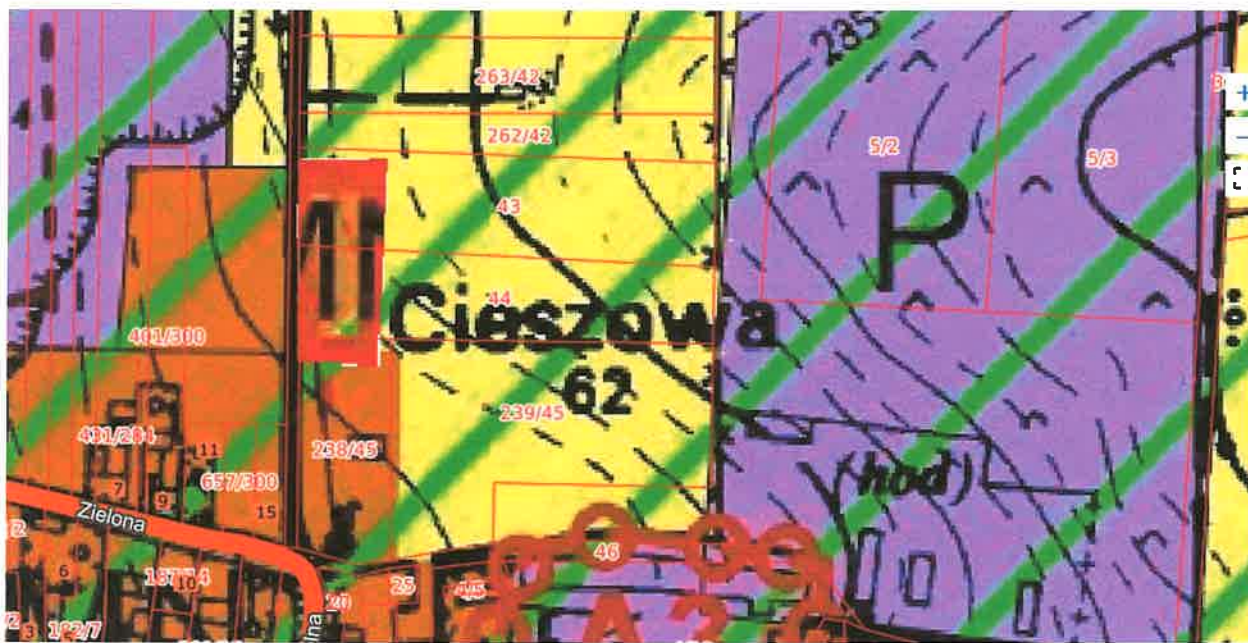


Działka nr ew. 101 w obrębie Strzebiń, Gmina Koszęcin nie przylega bezpośrednio do kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej mają charakter niewielkich obszarów, ekstensywnych i już zagospodarowanych. Działka położona jest w dobrym układzie komunikacyjnym, obszar obsługiwany jest przez drogę publiczną. Działka jest wolna od zabudowy, ale w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Obszar ten nie tworzy zwartego kompleksu zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę zasadne jest dopiero po wysączeniu terenów już wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na terenie tego obrębu. Analiza terenu wskazuje, że na terenie obszaru funkcjonuje duża ilość działek posiadających już przeznaczenie mieszkaniowe, a nadal nie zabudowanych. Wyznaczenie na przedmiotowej działce terenu budowlanego, spowodowałoby ingerencję w otwarty kompleks rolniczy i nienaturalny rozwój tego obszaru, który oparty był o uwalnianie kolejnych partii terenu na zasadzie ich przyrostu, a nie pojedynczych „wysp” w obszarach rolniczych.

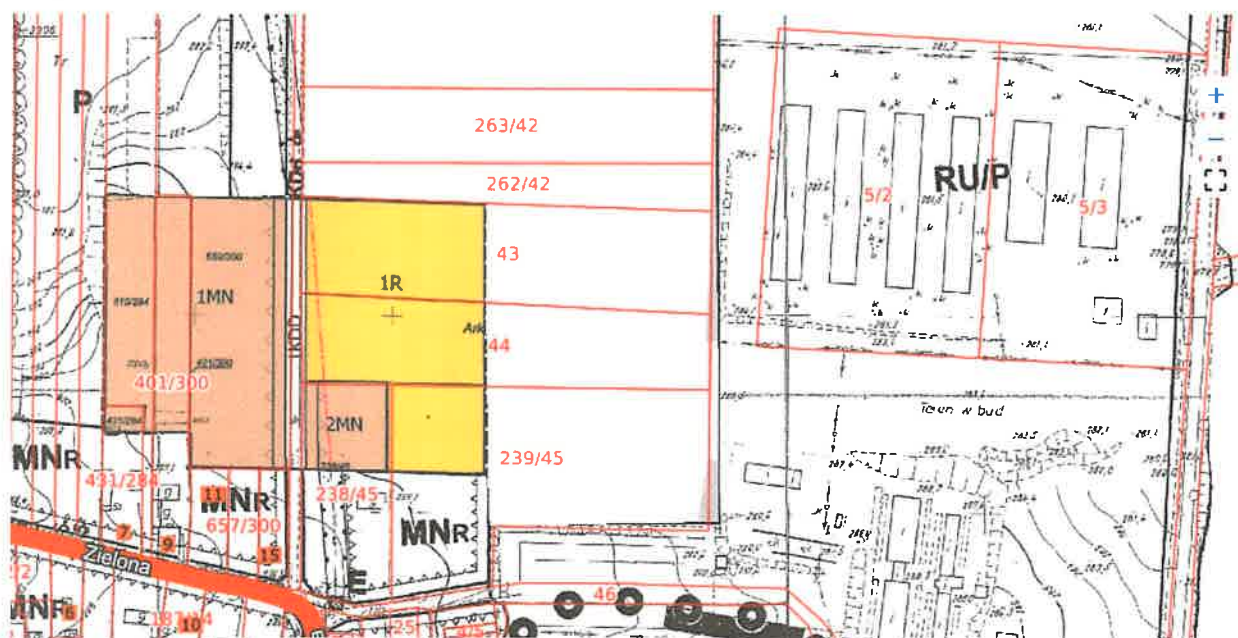
Wniosek może być uwzględniony, wymaga jednak uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenia na tym obszarze kierunku pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednakże z uwagi na charakter ingerencji w otwartą przestrzeń rolniczą, winien być pozostawiony do uwzględnienia, dopiero na czas po wysączeniu istniejących terenów budowlanych na tym obszarze. Na chwilę obecną istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

DZIAŁKA NR 43, 44, OBRĘB CIESZOWA

Działki nr ew. 43, 44 w obrębie Cieszowa, Gmina Koszęcin zgodnie z notacją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obszarze oznaczonym symbolem R – tereny rolnicze.



Zgodnie z uchwałą Nr 45/IV/2015 Rady Gminy Koszęcin z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Cieszowa w rejonie ulicy Polnej (Dz. Urz. Woj. z dnia 23 luty 2015 r. poz. 915) przedmiotowe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 1R z podstawowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze.



Działki nr ew. 43, 44 w obrębie Cieszowa, Gmina Koszęcin przylegają bezpośrednio do kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położone są w dobrym układzie komunikacyjnym, obszar obsługiwany jest przez drogę publiczną. Działki są wolne od zabudowy, ale w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje już zabudowa mieszkaniowa. Obszar ten tworzy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej, w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwalającej na jej uzupełnienie o zabudowę mieszkaniową.

Wniosek może być uwzględniony w zakresie obszaru wskazanego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

IV. WNIOSKI:

1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Gminy Koszęcin, zawarty w ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, jest poprawny i pozostaje aktualny. Nie ma potrzeby wdrażania jego zmiany, gdyż przyjęte do analizy wskaźniki i uwarunkowania nie uległy zmianie. Także jego forma oraz wprowadzenie bezpośrednio do tekstu ujednoliconego Studium spełnia wszystkie wymogi formalne.
2. Analiza złożonych wniosków pozwala stwierdzić, że znacząca ich część kwalifikuje się do podjęcia procedury sporządzenia planu lub zmiany planu miejscowego. Jednakże ich procedowanie wymagać będzie również uruchomienia procedury zmiany studium. Na chwilę obecną wydaje się, że nie jest uzasadnione od strony planistycznej i urbanistycznej, procedowanie zmiany planu miejscowego dla dwóch z analizowanych wniosków tj. dla działki nr 101 i 497/4 w obrębie Strzebiń.

Niniejsza opinia stanowi indywidualną ocenę prawną i wyraz poglądów jej autora w przedmiocie przedstawionego problemu i nie wyklucza zajęcia odmiennego stanowiska przez inne osoby, organy, sądy itp.

Z poważaniem,

 **Marcin Rosegnal**
URBANISTA
Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY nr KR-80

Marcin Rosegnal LL.M. Ph. D. EMBA
Urbanista/planista, członek SUP