

Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy – Opiniowanie

L.p.	Podmiot zgłaszający	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmian
1	PIIB	§ 1 ust. 1, 3 i 4	<p>Wydaje się, że sposób wyznaczania granic obszaru zawarty w przepisach rozporządzenia jest niedostatecznie jasny oraz niedostatecznie precyzyjnie oddaje zamysł projektodawcy, który znacznie dokładniej odzwierciedlają rysunki umieszczone w uzasadnieniu, które jednak nie mają waloru obowiązującego prawa, a mogą być jedynie wskazówką interpretacyjną. Przykładowo zgrupowania mają obejmować zbiór sąsiadujących budynków, które są od siebie oddalone o określoną odległość. Określenie "sąsiadujące budynki" nie jest precyzyjne, można bowiem założyć, że wszystkie budynki wewnątrz zgrupowania ze sobą w jakiś sposób sąsiadują. Określenie "sąsiadować" odnosi się najczęściej do nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, które graniczą ze sobą (przylegają do siebie), ewentualnie do budynków, które bezpośrednio ze sobą sąsiadują (przylegają do siebie), nie zaś do budynków oddalonych od siebie.</p> <p>Granice wydzielonego obszaru powinny przebiegać wzdłuż granicy działek ewidencyjnych, ponieważ ma to być obszar, na którym dozwolone jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy oraz załączone do wniosku dokumenty dotyczą konkretnej działki.</p> <p>W ust. 3 oraz ust. 4 identyczne są przesłanki rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy (choć nieco inaczej sformułowane), jednak w pierwszym przypadku możliwe jest rozszerzenie o 25%, a w drugim o 50%. Granica po rozszerzeniu również powinna przebiegać wzdłuż granicy działek.</p>	<p>PIIB proponuje wydzielenie w § 1 ust. 1 wyłącznie pkt 1 i 2 oraz następujące brzmienie wprowadzenia do wyliczenia w § 1 ust. 1 pkt 1:</p> <p>"1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, gdzie obrys każdego z budynków zgrupowania znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego z pozostałych budynków zgrupowania, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):"</p> <p>PIIB proponuje następujące brzmienie przepisu § 1 ust. 1 pkt 2:</p> <p>"2) granica obszaru uzupełnienia zabudowy:</p> <p>a) jest wytyczona zgodnie z przebiegiem granicy nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, na których usytuowane są budynki zgrupowania, o którym mowa pkt 1,</p> <p>b) jest wytyczona w taki sposób, żeby wszystkie budynki zgrupowania znalazły się wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy;"</p> <p>PIIB proponuje następujące brzmienie przepisu § 1 ust. 3 i 4:</p> <p>„3. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, poprzez przyłączenie do tego obszaru nieruchomości gruntowych lub działek gruntu sąsiadujących z tym obszarem, uwzględniając lokalne uwarunkowania.</p> <p>4. Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy po rozszerzeniu granic, o którym mowa w ust. 3, nie może powiększyć się o więcej niż 10%."</p>
2	PIIB	§ 1 ust. 3 i ust. 4	<p>W ust. 3 oraz ust. 4 identyczne są przesłanki rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy (choć nieco inaczej sformułowane), jednak w pierwszym przypadku możliwe jest rozszerzenie o 25%, a w drugim o 50%.</p>	<p>Należy połączyć obie jednostki redakcyjne i zdecydować, czy możliwe jest rozszerzenie o 25%, czy o 50%.</p>
3	PIIB	Uzasadnienie.	<p>W przypadku uwzględnienia uwag zawartych w pkt 1 tabeli należy zmienić treść uzasadnienia oraz zawarte w nim rysunki, stosownie do treści zmienionych przepisów, zgodnie z propozycjami PIIB.</p>	
4	PIIB	Uzasadnienie str. 2.	<p>Należy podkreślić, że w uzasadnieniu znajdują się liczne błędy, przykładowo na str. 2 napisano błędnie, że "(...) należy policzyć obiekty reprezentujące każdy budynek".</p>	<p>Proponujemy błędną frazę zastąpić sformułowaniem: "(...) należy policzyć wszystkie obiekty, które można zakwalifikować do jednego z rodzajów budynków, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1."</p>
5	PIIB	Uzasadnienie rysunki nr 1 i 2.	<p>Rysunki nr 1 i 2 powinny się istotnie różnić.</p>	<p>W przypadku rys. nr 2 należy wyraźniej zaznaczyć dodatkowy obszar opisany w § 1 ust. 1 pkt 3, być może zmienić skalę mapki, gdyż na pierwszy rzut oka rysunki prawie nie różnią się od siebie.</p>
6	PIIB	Uzasadnienie str. 4.	<p>Na str. 4 błędnie stwierdzono, że szerokość pasa "ograniczono z 50 do 40 metrów", podczas, gdy z treści § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz rys. 3 wynika, że ww. szerokość ulega ograniczeniu z 50 do 10 m.</p>	<p>W omawianym fragmencie uzasadnienia należy dokonać korekty: "(...) ograniczono z 50 do 10 metrów ".</p>

7

PIIB

Uzasadnienie rysunek nr 3.

Nad tytułem rys. 3 błędne jest określenie lokalizacji krzywej jako 45 m od granic obszaru.

Wielkość 45 m należy poprawić na 40 m.