

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Biesiekierz.

Podstawa opracowania:

Zlecenie z dnia 14 grudnia 2020 r.

Wstęp - potrzeba sporządzenia analizy, cel opracowania

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 3) gmina ma znaczną samodzielność w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terytorium, a co do zasady (z nielicznymi tylko wyjątkami) sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest fakultatywne. Gmina może sporządzać i uchylać plany, ale nie musi. Jest to wyraz zarówno samodzielności, jak i władztwa planistycznego gminy. Rada gminy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu z własnej inicjatyw lub na wniosek wójta.

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określona została procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały intencyjnej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy wójt wykonuje analizy dotyczące: zasadności przystąpienia do sporządzania planu, stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Ponadto przygotowuje on materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Obowiązki te nie zawsze są realizowane przez gminy, choć mogą być bardzo przydatne przy podejmowaniu decyzji o podjęciu konkretnych prac planistycznych.

Gmina Biesiekierz posiada świeże, aktualne opracowanie określające politykę przestrzenną - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała z października 2019r), w którym zdecydowano o kierunkach rozwojowych gminy oraz zebrano i przedstawiono uwarunkowania tego rozwoju. Kolejnym krokiem w celu realizacji planów rozwojowych gminy oraz we wdrażaniu ustalonych zasad gospodarowania w przestrzeni i przestrzeni mogą być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na ograniczone środki finansowe istotne jest właściwe wybranie obszarów, dla których celowe, uzasadnione i korzystne byłoby sporządzenie takich planów.

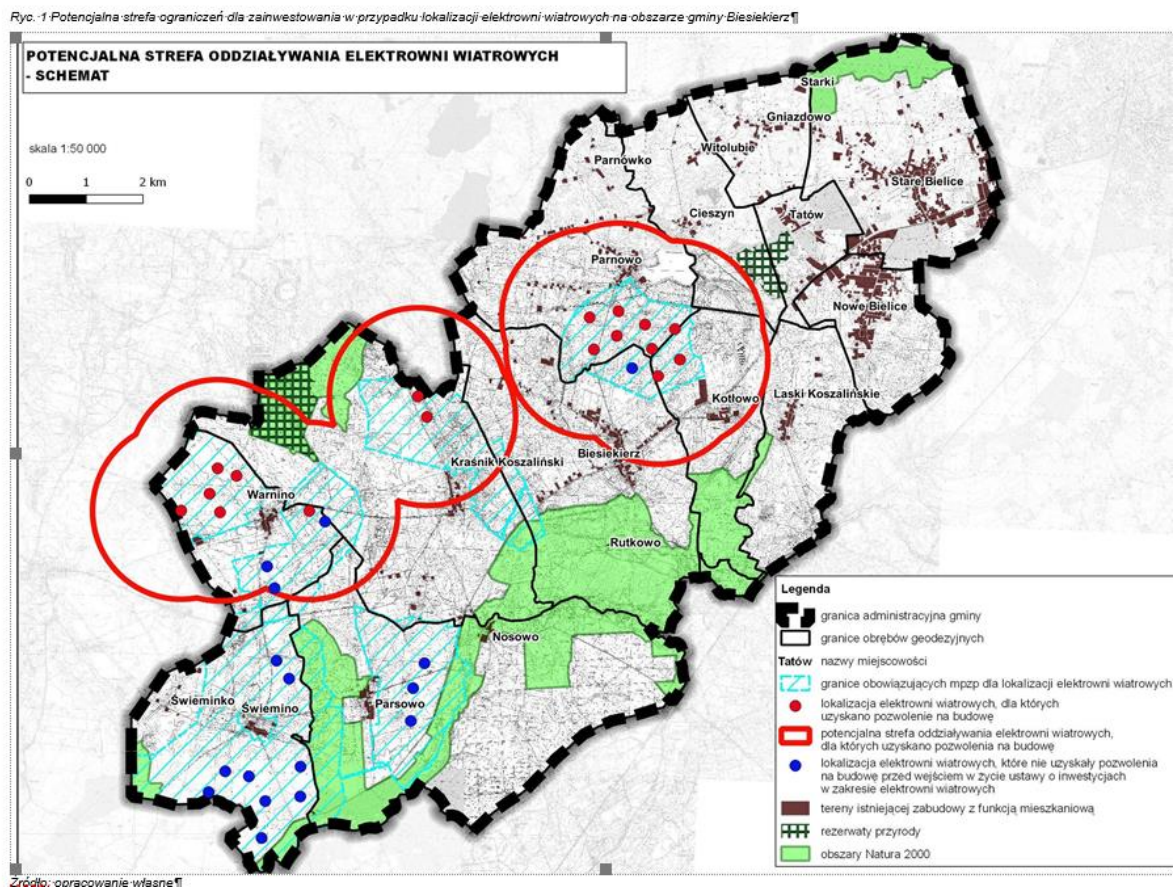
Dla Gminy Biesiekierz ze względu na uwarunkowania wynikające z położenia w sąsiedztwie Koszalina oraz wcześniejsze decyzje przestrzenne związane z lokalizacjami elektrowni wiatrowych w miejscowych planach, kwestie wyznaczenia obszarów do sporządzenia planów miejscowych wymagają wcześniejszych analiz.

1. Wpływ zrealizowanych i planowanych inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych na terenie gminy Biesiekierz oraz w jej najbliższym sąsiedztwie na konieczność lub potrzeby pilnego sporządzenia miejscowych planów.

Wcześniej zdecydowane poprzez uchwalone plany miejscowe lokalizacje dla elektrowni wiatrowych w obszarze gminy Biesiekierz (plany obejmujące części obrębów geod. Świemino, Warnino, Parsowo, Kraśnik, oraz rejon Parnowo – Kotłowo - Biesiekierz; łącznie obejmują one ok. 23%

pow. gminy) powodują, iż ze względu na obowiązującą ustawę z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych obowiązują obecnie istotne ograniczenia w obszarach wokół elektrowni, zwłaszcza tych, dla których uzyskano już decyzje o pozwoleniach na budowę. Ustawa ta bowiem zakazuje sytuowania nowych budynków z funkcją mieszkalną (w tym także w zabudowie zagrodowej) w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni, przy czym nie jest możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla takich inwestycji w obszarach bez planów miejscowych. Praktycznie dla znacznej części obszaru gminy ustawa powoduje „zamrożenie” możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalne w tzw. obszarze oddziaływania elektrowni (10 x wysokość elektrowni) mogą być inwestycje polegające na przebudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, gdyż wówczas wg przepisu art. 4 ust 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odległości wskazane ustawą nie obowiązują.

Zasięgi stref oddziaływania elektrowni wiatrowych ustalonych poprzez plany miejscowe obrazuje schemat graficzny zamieszczony w dokumencie Studium gminy – str. 75 w części Uwarunkowania oraz str. 48 w części Kierunki.



Rys. 1 – Oddziaływanie elektrowni wiatrowych w gm. Biesiekierz – wyrys ze Studium (2019)

Część z planowanych wg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego elektrowni nie uzyskała dotychczas pozwoleń na budowę. Pozwolenia na budowę wydane przed dniem wejścia w życie ustawy zachowują moc o ile w odpowiednim czasie wydane zostaną pozwolenia na ich użytkowanie:

Art. 13.2 „Pozwolenia na budowę dotyczące elektrowni wiatrowych, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy oraz wydane na podstawie postępowania, o którym mowa w ust. 3, zachowują moc,

o ile w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wydana zostanie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie.”,

„2a. Do pozwoleń na budowę dotyczących elektrowni wiatrowych, dla których nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, przyjmując, że terminy w nim określone liczy się od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2.”.

W świetle przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, mimo uchwalonych planów, organy administracji (Starostwo, Wójt Gminy) będą musiały odmówić wydania pozwoleń na budowę czy decyzji tzw. środowiskowych (których treść będzie z planem miejscowym porównywana) jeżeli określona w nich inwestycja nie będzie spełniać wymogów dotyczących odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej, zawartych w tej ustawie. Ponadto ustawa nakłada obowiązek zachowania odległości także od ustanowionych form ochrony przyrody (takich jak rezerваты przyrody i obszary Natura 2000), zatem w obszarze gminy Biesiekierz praktycznie ze względu na istniejące zainwestowanie oraz formy ochrony przyrody przy obecnie obowiązujących przepisach nie ma możliwości powstania nowych elektrowni.

Ustawodawca dopuścił możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej mimo odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni jedynie poprzez odpowiednie uchwalenie miejscowych planów, przy czym dopuszczenie takie jest możliwe jedynie **do 15.07.2022r.**

Art. 15. 8. „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.”.

Biorąc powyższe pod uwagę można rozważać sporządzenie planów miejscowych dla miejscowości lub ich części, które są położone w sąsiedztwie obowiązujących planów z już wydanymi decyzjami - pozwoleniami na budowę dla elektrowni – np. **Warnino, Kraśnik Koszaliński, Parnowo, Kottowo, czy Biesiekierz** (patrz: plansza graficzna Studium oraz schemat w części tekstowej – Kierunki, str. 48). Oczywiście należałoby przy takich decyzjach brać pod uwagę realne potrzeby wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych dla takich obszarów, dyspozycje funkcjonalne i ustalone w Studium kierunki zmian w przeznaczeniu terenów. Ze względu na długotrwałe procedury planistyczne (w tym np. konieczność uzyskiwania tzw. zgód rolnych dla gruntów klas I-III zmieniających swe rolne przeznaczenie na cele nierolnicze) prace nad takimi planami miejscowymi należałoby rozpocząć szybko, a procedury planistyczne prowadzić możliwie sprawnie.

Wg informacji uzyskanych od Starosty Koszalińskiego¹ wydano pozwolenia na budowę dla elektrowni wiatrowych także w sąsiednich gminach:

1. w gm. Będzino – dz. 8 obręb Wierzchomino dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW L5- decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1106/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 06.08.2020r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
2. w gm. Będzino -dz. 13 obręb Wierzchomino dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW L2 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1105/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 05.08.2020r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
3. w gm. Będzino -dz. 13 obręb Wierzchomino dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW L3 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1104/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 07.08.2020r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin

¹ Pismo z 09.10.2020r w odpowiedzi na zapytanie Urzędu Gminy w Biesiekierzu

4. w gm. Będzino -dz. 96/1 obręb Wierzchominko dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW L1 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1103/2019 z dn. 28.11.2019 r., nie rozpoznano przez Wojewodę, dec. nieostateczna – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
5. w gm. Będzino -dz. 26/1 obręb Wierzchomino dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW L4 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1102/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 07.08.2020r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
6. w gm. Będzino -dz. 219, 220/1, 220/2 obręb Będzino dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW K7 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1095/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 19.08.2020 r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
7. w gm. Będzino -dz. 52 obręb Wierzchominko dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW K6 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1094/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 20.08.2020r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
8. w gm. Będzino -dz. 83 obręb Wierzchominko dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW K3 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1093/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 01.09.2020 r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
9. w gm. Będzino -dz. 82/1 obręb Wierzchominko dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW K2 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1092/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 27.08.2020 r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin
10. w gm. Będzino -dz. 83 obręb Wierzchominko dla farmy wiatrowej Wierzchomino EW K1 decyzja o pozwoleniu na budowę nr B/1091/2019 z dn. 28.11.2019 r., utrzymana w mocy dec. Wojewody z dn. 31.08.2020 r. – inwestor ENERTRAG-Dunowo Sp. z o.o., Szczecin

W przesłanych przez Starostę pismach brak jest informacji o faktycznych wysokościach tych elektrowni wg projektów budowlanych, o tym parametrze można wnioskować jedynie na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Może to być niewystarczające przy rozpatrywaniu kwestii dopuszczalności szczegółowych lokalizacji dla nowych budynków mieszkalnych. Dodać należy, że decyzje o pozwoleniach na budowę w/wym elektrowni podjęte zostały już po uchwaleniu dokumentu Studium dla gminy Biesiekierz.

Z pisma wynika także brak wydanych pozwoleń na budowę dla elektrowni wiatrowych usytuowanych wg miejscowych planów w gminie Świeszyno, w sąsiedztwie granicy z gminą Biesiekierz – tj. na podstawie Uchwały Nr XVIII/94/15 Rady Gminy Świeszyno z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie ewidencyjnym Giezkowo – Dz. Urz. Zach. 2016.693 z dn. 2016.02.10.

Wg tego mpzp w terenie oznaczonym symbolem 4R/EE możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych, obowiązują ustalenia:

„§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 4R/EE o powierzchni 10,66 ha:

- 1) teren przeznaczony na teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nie związanej z elektrowniami wiatrowymi lub infrastrukturą techniczną, w tym przeznaczonej na stały pobyt ludzi,*
- 2) teren stanowi strefę ochronną elektrowni wiatrowych, związaną z ich oddziaływaniem na środowisko,*
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie **2 elektrowni wiatrowych**, każda o mocy maksymalnej do 5,0MW i powierzchni zabudowy każdej elektrowni maksymalnie do 750 m²,*

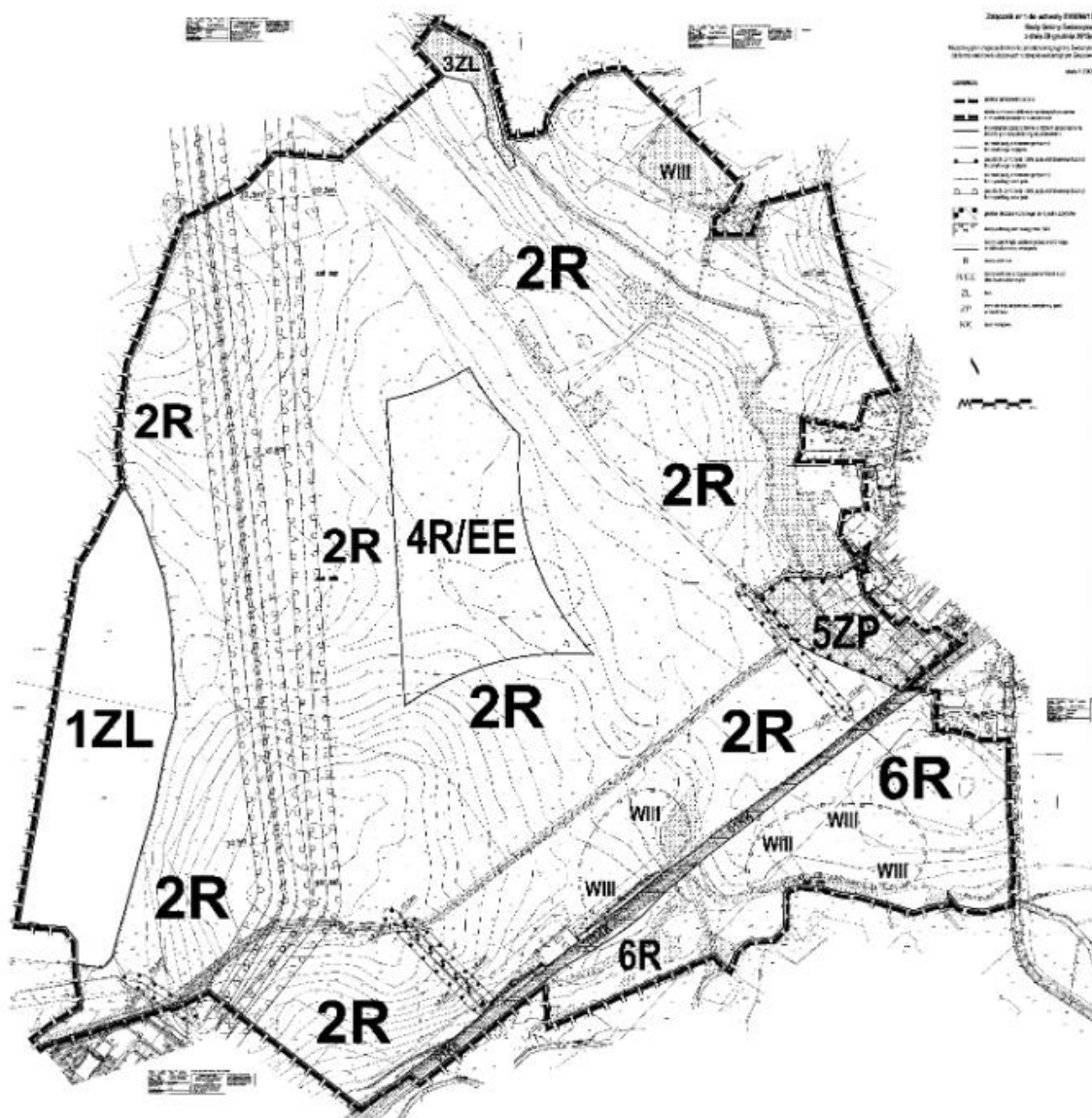
4) dopuszcza się lokalizację śmigieł elektrowni wiatrowych poza terenem 4R/EE ponad terenem 2R,

5) dopuszcza się lokalizację masztu do pomiaru wiatru o wysokości do 120 m n.p.t.

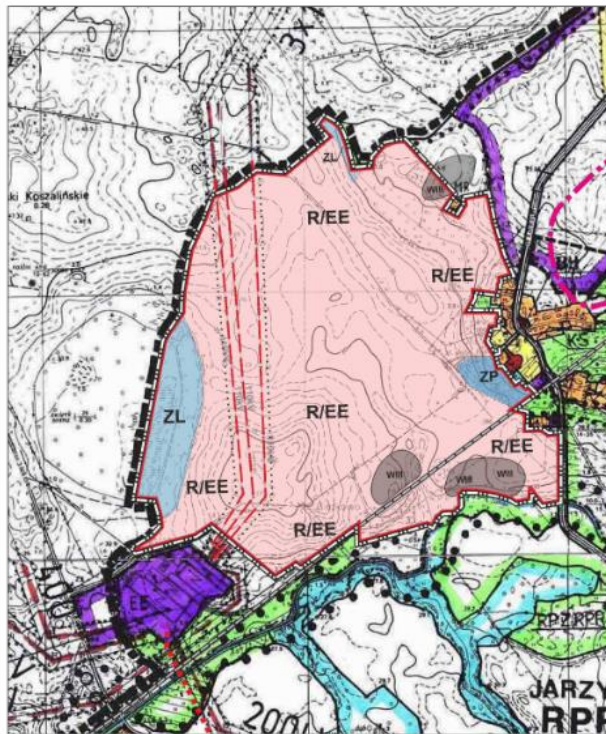
6) dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej 50 m n.p.t. obowiązuje oznakowanie dzienne i nocne jak dla przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) elektrownie wiatrowe należy pomalować w jednolite, jasne kolory, dostosowane do tła krajobrazowego, powyższe ustalenie nie dotyczy oznakowania przeszkodowego dziennego. Na elektrowniach obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem nazwy producenta lub właściciela urządzeń,

8) obowiązuje maksymalna wysokość skrajnego punktu skrzydła elektrowni wiatrowej w pozycji pionowej nad poziom terenu: **do 200,0 m.**"



Rys.2 - Rysunek planu Giezkowo gm. Świeszyno – źródło Dziennik Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego

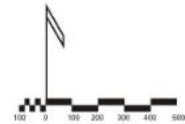


Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/94/15
Rady Gminy Świeszyno z dnia 29 grudnia 2015r.
Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeszyno
dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie ewidencyjnym Gniezkowo

skala 1:10 000

LEGENDA:

- granice opracowania
- R/EE tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych
- tereny lokalizacji stref ochronnych dla elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- W/W strefy "W/W" ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
- ZL tereny leśne
- ZP zabytkowy park
- 110kV linie elektroenergetyczne wysokich napięć wraz ze strefami ochronnymi
- linia kolejowa nr 252 Stargard Szczeciński-Gdańsk Główny



Rys. 3 - Wyrys ze studium gminy Świeszyno- lokalizacja mpzp w obrębie Gniezkowo

Do w/wym planu w trakcie procedury wniesiono uwagi mieszkańców wsi Gniezkowo, protestujących przeciwko planowanym elektrowniom, uwagi te nie zostały uwzględnione.

Plan dla fragmentu obrębu Gniezkowo bezpośrednio graniczy z obszarem gminy Biesiekierz, jego ustalenia są więc ważne dla zagospodarowania przestrzennego np. w obrębie Laski Koszalińskie, jednak skoro pozwolenia na budowę elektrowni wg tego planu nie zostały dotąd wydane, to ustalenia tego planu miejscowego są „zamrożone” i plan ten praktycznie nie oddziałuje na możliwości zagospodarowania w obszarze gminy Biesiekierz. W obecnym stanie prawnym ze względu na zainwestowanie istniejące w odległości 10 x wysokość elektrowni (tu wysokość do 200 m, zatem w odległości ok. 2km) nie ma możliwości wydania pozwolenia na budowę.

Plan ten został uchwalony 29 grudnia 2015 r., a więc przed wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zastosowanie znajdzie zatem art. 15 ust. 2, 3 i 5 tej ustawy. W myśl art. 15 ust. 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc. Stosownie do ust. 3 przywołanego przepisu, jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w ust. 2 lub w ust. 7 pkt 1, przewiduje się lokalizację elektrowni wiatrowej, organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia wydania pozwolenia na budowę, a organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia, jeżeli ta inwestycja nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 4 (artykuł dotyczy odległości pomiędzy elektrownią a budynkiem mieszkalnym). W przypadku, o którym mowa w ust. 3, do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę elektrowni wiatrowej inwestor dołącza dodatkowo informację wskazującą na spełnienie warunków określonych w art. 4, zawierającą dodatkowo:

- 1) wskazanie projektowanej wysokości elektrowni wiatrowej;
- 2) kopię mapy ewidencyjnej obejmującej nieruchomości położone w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż określona w art. 4;

3) wskazanie aktualnego sposobu zagospodarowania, w tym zabudowy, nieruchomości położonych w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż określona w art. 4;

4) wypis i wyrys z planu miejscowego obejmującego nieruchomości położone w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż określona w art. 4;

5) informacje o występowaniu form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz od leśnych kompleksów promocyjnych, w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej lub mniejszej niż określona w art. 4, o czym stanowi art. 15 ust. 5 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

W świetle powyższej regulacji, w przypadku planowanej budowy elektrowni wiatrowej nie będzie ona mogła dojść do skutku, jeżeli nie zostały spełnione warunki w zakresie odległości od istniejących budynków mieszkalnych. Sam fakt, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przewidziano budowę elektrowni wiatrowych **nie jest bowiem wystarczający** do tego, aby elektrownia powstała w zaplanowanym uprzednio miejscu. Niezbędne jest przeprowadzenie badania, czy inwestycja ta spełnia wprowadzone ustawą wymogi.

W ustalonej planem lokalizacji w granicach terenu 4R/EE w obecnym stanie prawnym elektrownie **nie mogą powstać**. Analogiczną sytuację przedstawia wyrok II SA/Sz 176/20 - Wyrok WSA w Szczecinie z 2020-05-28; sprawa ze skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych ze względu na wprowadzone restrykcyjne regulacje jest mocno krytykowana zarówno przez gminy (blokada rozwoju zabudowy mieszkaniowej na znacznych obszarach) jak też przez zainteresowanych inwestowaniem w energetykę wiatrową. Praktycznie bowiem zahamowała ona rozwój energetyki wiatrowej. Wg dostępnych informacji trwają prace nad zmianami legislacyjnymi, jednak nie jest znany kształt takich regulacji. Ministerstwo Rozwoju zakładało (doniesienia prasowe z września 2020 r.), że nowelizacja tzw. ustawy odległościowej wejdzie w życie od 1 stycznia 2021 r. Wg zapowiedzi nowelizacja ma jednak zachować zapis, że odległość wiatraków od zabudowań to 10 razy wysokość wiatraka, przy czym gmina będzie mogła od tej zasady odstąpić w uzasadnionych przypadkach. Ma zostać jednak zachowana minimalna odległość 500 metrów, aby społeczności lokalne „*nie poczuły się w jakikolwiek sposób zagrożone i dlatego wprowadzamy dodatkowe elementy, które mają zapewnić, że nie pominiemy ich głosu. Jeden to nowe procedury konsultacji, będą one obligatoryjne na bardzo wczesnym etapie procedury planowania, będzie obowiązkowa reprezentacja strony publicznej po to, żeby do mieszkańców dotarła informacja co jest planowane i jakie to dla nich będzie miało skutki*” (wypowiedź przedstawiciela Ministerstwa²).

Nie są znane konkretne propozycje brzmienia nowych przepisów ani daty ewentualnego wejścia ich w życie; Rząd już na początku 2020 r. zapowiadał, że prawdopodobnie do końca roku złagodzi przepisy tzw. ustawy odległościowej zawierającej zasadę 10H, nie rezygnując jednak całkowicie z pewnych ograniczeń („*Wprowadzenie zasady 10H w 2016 roku nie było fanaberią rządu, a realnym problemem społecznym. Przed jej wprowadzeniem powstawały farmy wiatrowe na granicy prawa i zdrowego rozsądku. O tym, jak niezwykle wrażliwy społecznie jest to temat, świadczą dyskusje pojawiające się w krajach takich jak Niemcy, w których farmy wiatrowe funkcjonują od lat - tłumaczyła wicepremier Jadwiga Emilewicz, podając przykład listopadowych protestów przeciwników energetyki wiatrowej w Bawarii /.../ Zapowiedziała, że "zasada 10H zostanie w ustawie", choć będzie można ją*

² <https://www.portalsamorzadowy.pl/gospodarka-komunalna/wroca-farmy-wiatrowe-czy-wroca-problemy-i-protesty,211019.html>

"wzruszyć" pod trzeba warunkami. Po pierwsze, możliwość budowy parku wiatrowego musi zostać ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego danej gminy. Po drugie, projekt takiej elektrowni musi uzyskać zielone światło od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Po trzecie, zgody na jego realizację musi udzielić lokalna społeczność w wyniku "pogłębionych konsultacji".³

Generalnie losy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych („Ustawa 10h”) nie są przesądzone, jej przepisy są kontestowane, należy liczyć się z różnym orzecznictwem, choćby w wyniku wyroku TSUE, który rozstrzygnął sprawę polskich wiatraków i ustawy 10h.⁴ Wyrok został wydany w ramach procedury prejudycjalnej, tj. Trybunał dokonał wykładni przepisów prawa UE, a WSA w Kielcach rozpoznając sprawę będzie musiał teraz samodzielnie ocenić, czy przepisy „Ustawy 10h” nie skutkują ustanowieniem faktycznego zakazu sprzedaży turbin wiatrowych (lub innych produktów) oraz czy ww. przepisy są niezbędne i proporcjonalne. Jeżeli WSA w Kielcach uzna, że „Ustawa 10h” jest sprzeczna z prawem UE, to w oparciu o zasadę pierwszeństwa prawa UE nad prawem polskim, zasada 10h nie będzie mogła być stosowana w Polsce. Umożliwiłoby to łatwiejszą budowę farm wiatrowych w Polsce. Należy pamiętać, że również inny sąd czy organ administracji publicznej w Polsce może samodzielnie uznać, że „Ustawa 10h” jest sprzeczna z prawem UE. W przypadku uznania, że „Ustawa 10h” była sprzeczna z prawem UE, część inwestorów może się również zdecydować na pozwanie Polski o odszkodowanie za wprowadzenie przepisów niezgodnych z prawem UE. Sytuacja ta może wpłynąć na zmiany legislacyjne.

W opinii wielu prawników obecna „Ustawa 10h” w znacznym zakresie przyczynia się do ograniczenia samodzielności planistycznej gminy, co także stanowi przesłankę do zmian prawnych.⁵

Gmina Biesiekierz powinna w związku z powyższą sytuacją starannie monitorować przebieg ewentualnych procedur legislacyjnych i odpowiednio do nich podejmować decyzje o potrzebie lub braku potrzeby sporządzania planów miejscowych, biorąc pod uwagę iż po 16.07.2022r. w planach miejscowych wymagana odległość 10h także będzie obowiązywała.

2. Potrzeba, zasadność przystąpienia do sporządzenia planu na podstawie uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz (2019).

Dokument Studium gminy Biesiekierz (2019) wskazuje w części Kierunki pkt. 8 Polityka przestrzenna (str. 53- 55) zalecenia, rekomendacje dla sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp). Nie występuje sytuacja obowiązkowego sporządzania planów. Proponowane, zalecane są plany miejscowe:

- mpzp dla terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach podlegających największej presji inwestycyjnej – w tym w strefie A (rejon Stare Bielice - Nowe Bielice);

³ <https://wyborcza.pl/7,155287,26168598,antywiatrakowa-zasada-10h-zostaje-bedzie-mozliwe-odstepstwo.html#S.gospodarka-K.P-B.1-L.5.maly>

⁴ Omówienie wyroku TS z dnia 28 maja 2020 r., C-727/17 (ECO-Wind Construction)

Opublikowano: LEX/el. 2020

⁵ Np. komentarz J.Nowak do ustawy o elektrowniach wiatrowych

- mpzp dla terenów o funkcjach gospodarczych, oznaczonych w Studium symbolem PU, w celu stworzenia atrakcyjnej oferty inwestycyjnej gminy;

- mpzp dla terenów rozmieszczenia zespołów ogniw fotowoltaicznych w obrębie Laski Koszalińskie.

Studium nie ustala kolejności opracowywania planów miejscowych, jednakże „za działania priorytetowe w zakresie polityki planistycznej gminy uznaje się kwestie uporządkowania zagospodarowania w obrębie strefy funkcjonalno-przestrzennej A.

Rekomenduje się w pierwszej kolejności sporządzenie planów miejscowych dla następujących obszarów:

- tereny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 12.MU, 14.MU, 10.MN, 11.MN, 8.MN, 9.MN;

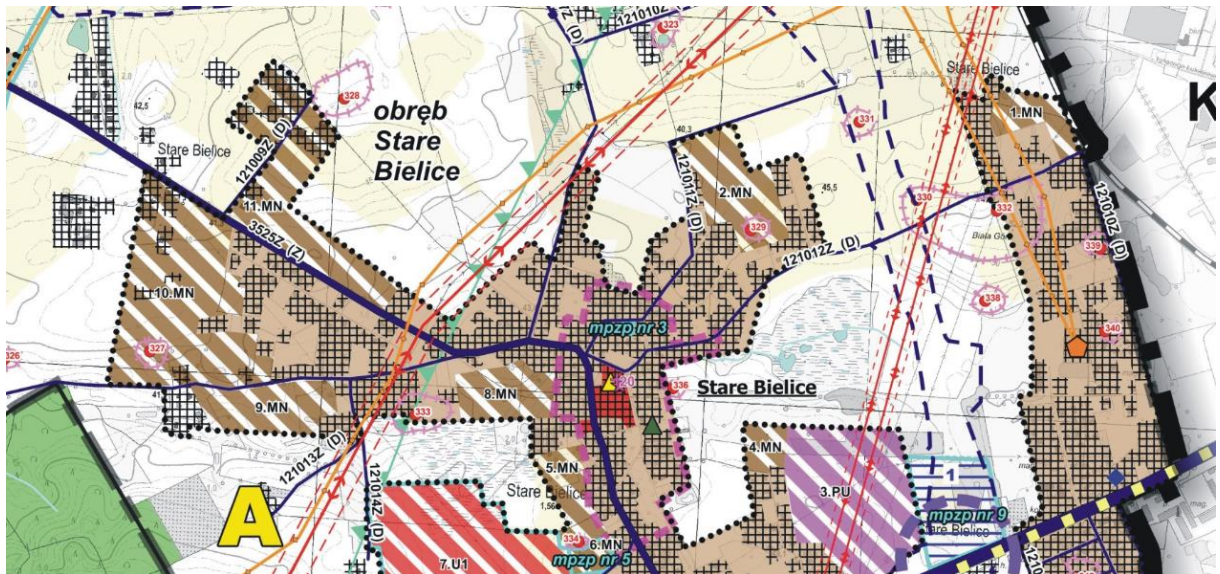
- należy rozważyć sporządzenie planów miejscowych dla większych terenów w granicach obszarów docelowego zainwestowania w obrębach Stare Bielice, Nowe Bielice w celu uporządkowania istniejących struktur przestrzennych oraz ograniczenia obszarów, na których wydawane są indywidualne decyzje o warunkach zabudowy (obniżenie kosztów administracyjnych);

- tereny dla rozwoju funkcji gospodarczych – 31.PU, 3.PU;

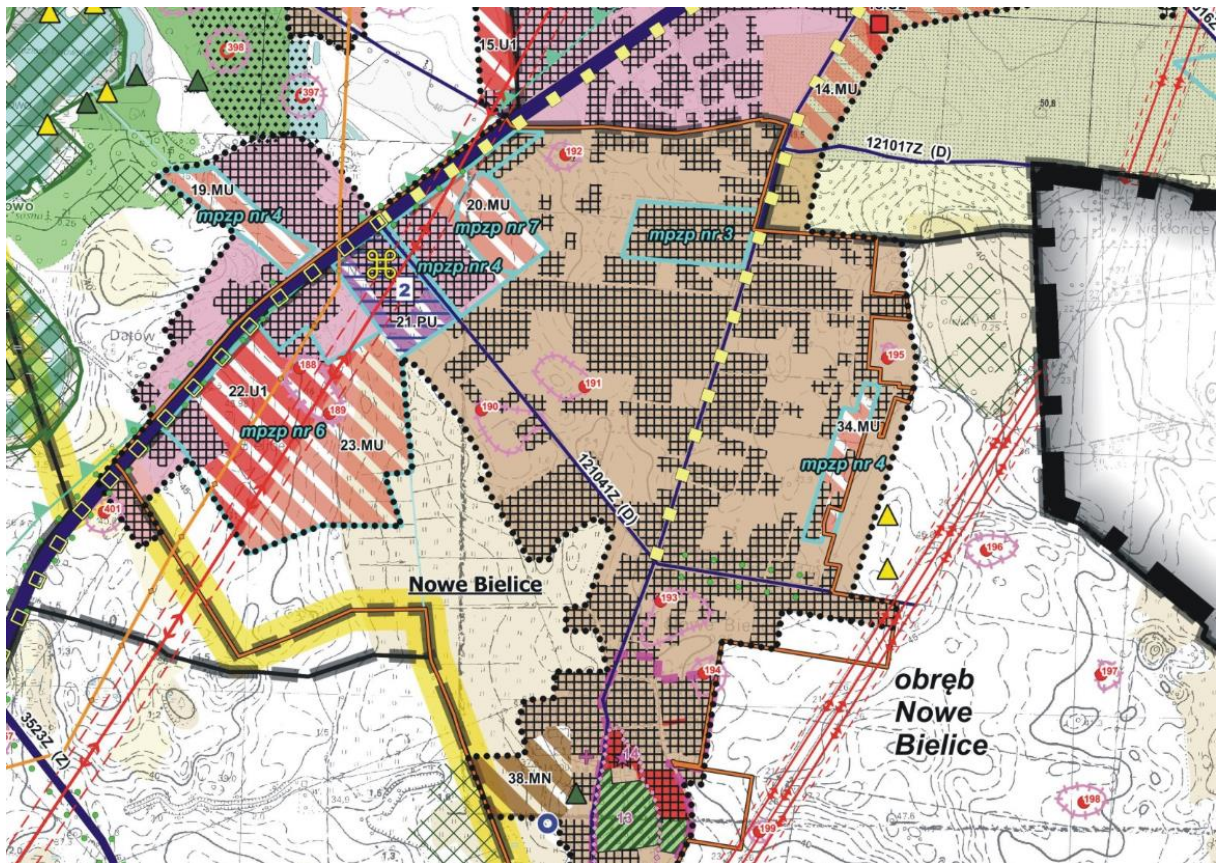
- zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (oznaczona nr 2) obejmująca tereny wskazane do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych oraz teren rozwojowy nr 21.PU;

- tereny dla rozwoju funkcji o charakterze publicznym: 13.U2, 25.U2, 36.U2.

Granice obszarów opracowania planów miejscowych **należy doprecyzować** w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Linie rozgraniczające tereny o różnych kierunkach zagospodarowania/ przeznaczeniu wskazane w części graficznej Studium mają charakter orientacyjny ze względu na ogólny i kierunkowy charakter dokumentu, mogą być doprecyzowane w miejscowych planach, stosownie do szczegółowych uwarunkowań, skali mapy.”



Rys. 4 - Wyrys ze Studium (2019) -Kierunki zagospodarowania – rejon Stare Bielice – znacznej wielkości nowe tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowych



Rys. 5 -Wyrys ze Studium (2019) -kierunki zagospodarowania – rejon Nowe Bielice

W obrębie Nowe Bielice plan miejscowy mógłby służyć uporządkowaniu istniejących struktur, ze względu na obecny stan zagospodarowania i zabudowy, można zaobserwować tu licznie wydane decyzje o warunkach zabudowy, czy też nowe większe tereny dla funkcji usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

Dla określenia granic przyszłych opracowań planistycznych ważne są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 14. 3. *Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.*

3. Potrzeba, zasadność przystąpienia do sporządzania planów miejscowych ze względu na zgłoszone wnioski mieszkańców, inwestorów.

W celu zorientowania się w potrzebach i wnioskach mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości Wójt Gminy zebrał wnioski o sporządzenie zmian lub nowych planów miejscowych. W reakcji na zamieszczone pytania na stronach internetowych gminy zebrano we wrześniu 2020 r. (wykaz UG.Or.PP.6724) 69 indywidualnych wniosków.

Analiza treści wniosków oraz uwarunkowań lokalizacji terenów, działek, których w/wym wnioski dotyczą wskazuje, iż jedynie niewielka ich część mogłaby być rozpatrywana jako podstawą dla ewentualnych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów, gdyż nie skutkowałaby koniecznością zmiany dokumentu Studium. Plany miejscowe należy sporządzać zgodnie z zapisami studium, uchylać je można wyłącznie po stwierdzeniu, iż nie naruszają ustaleń studium (art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”), co jest każdorazowo badane przez organ nadzorczy-Wojewodę. Obecny dokument (uchwalony w październiku 2019 r.) jest aktualny, sporządzony w oparciu o liczne analizy i dokumenty, a ustalone w nim kierunki zmian w zagospodarowaniu uzasadnione sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognozami demograficznymi.

Brak jest obecnie przesłanek do punktowych zmian w ustalonej polityce przestrzennej gminy.

Wnioski, które można by brać pod uwagę, a dotyczące obszarów położonych w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych (10x wysokość) – dotyczące zmian przeznaczenia na funkcje mieszkaniowe:

Warnino – dz. geod. 81/1

Warnino – dz. geod. 194/2

Warnino- dz. geod. 191/2 i 193

Parsowo – dz. geod. 21/1

Parsowo -dz. geod. 12/7

Jak wynika z wcześniej przedstawionych analiz wpływu elektrowni wiatrowych na otoczenie (pkt 1 niniejszej analizy) istotne ograniczenia dotyczą miejscowości Warnino ze względu na wydane już pozwolenia na budowę elektrowni. Dla miejscowości Parsowo obecnie mało prawdopodobne jest uzyskanie pozwoleń na budowę dla elektrowni, zatem i plany dla tej miejscowości nie są priorytetowe.

Wnioski inne, ewentualnie możliwe do uwzględnienia w nowo sporządzanych planach miejscowych:

Stare Bielice – dz. geod. 193/1, 193/4, 183/6

Laski Koszalińskie – dz. geod. 29/16-29/29

Nowe Bielice – dz. geod. 97/2, 97/1

Nowe Bielice – dz. geod. 69/7

Tatów – dz. geod. 119/4, 55/16

Biesiekierz – dz. geod. 22/23
Nowe Bielice -dz. geod. 223
Stare Bielice – dz. geod. 353, 124/15, 124/24
Stare Bielice – dz. geod. 19/2, 90/28
Stare Bielice – dz. geod. 38/25, 38/26, 190/3, 213 / 6 – 213/31
Laski Koszalińskie – dz. geod. 82/2
Biesiekierz – dz. geod.112/22

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu stanowi, iż uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego (lub odpowiednio jego zmiany) podejmuje się na wniosek Wójta lub na skutek własnej inicjatywy rady (art. 14 ust 4 ustawy). Każdy ma prawo do zagospodarowania swojej własności (art. 6 ust 2), ale sposób wykonywania prawa własności jest kształtowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Gmina nie ma żadnego obowiązku uwzględniania wszystkich wniosków dotyczących zagospodarowania. Każdorazowo wnioski takie należy szczegółowo analizować, zwłaszcza pod względem przyszłych skutków, jakie mogą wiązać się ze sporządzeniem i uchwaleniem takiego planu miejscowego, który uwzględnia wnioski.

Większa część dotychczas zebranych wniosków dotyczy głównie wyznaczenia nowych terenów rozwojowych oraz umożliwienia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w obszarach dotychczas niezainwestowanych oraz - bardzo często – wnioskowane są nowe tereny pod inwestycje niezgodnie z kierunkami rozwojowymi wyznaczonymi w dokumencie studium. Zasadą przy uwzględnianiu wniosków powinien być interes gminy, rozumiany jako interes społeczny. To gmina kształtuje samodzielnie swoją politykę przestrzenną (studium) i samodzielnie (ale w granicach przepisów prawa) przesądza w planach miejscowych o sposobach i zasadach zagospodarowywania i zabudowy terenów, ponieważ to gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, ew. roszczenia o odszkodowania, wykupy, zamiany gruntów), nie licząc samych bezpośrednich kosztów ich sporządzania planów (mapy, opracowania wyjściowe np. ekofizjografia, koszt planu i prognoz). Budżet gminy zaś winien być planowany z uwzględnieniem potrzeb wszystkich mieszkańców. Nawet tzw. renta planistyczna (opłata naliczana na skutek wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu) ustalona w maksymalnej wysokości 30% rzadko pozwala na uzyskanie korzyści przewyższających poniesione lub niezbędne do poniesienia nakłady.

Nie ma zatem obowiązku pozytywnego rozstrzygnięcia życzeń czy żądań prywatnych właścicieli terenów czy inwestorów, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania.

Sporządzenia planów czy zmian planów obowiązujących jedynie dla pojedynczych działek czy bardzo niewielkich powierzchniowo obszarów nie wydaje się rozwiązaniem racjonalnym, każdorazowo należy rozważać szersze powiązania i uwarunkowania przestrzenne, gdyż żaden teren nie może funkcjonować samodzielnie, w oderwaniu od nieruchomości sąsiednich. Wskazane jest obejmować planem miejscowym większe obszary, dla których możliwe będzie zapisanie sensownych, z punktu widzenia ładu przestrzennego, ustaleń.

Zebrane we wrześniu 2020 r. wnioski nie wydają się być uzasadnieniem dla pilnego sporządzania miejscowych planów.

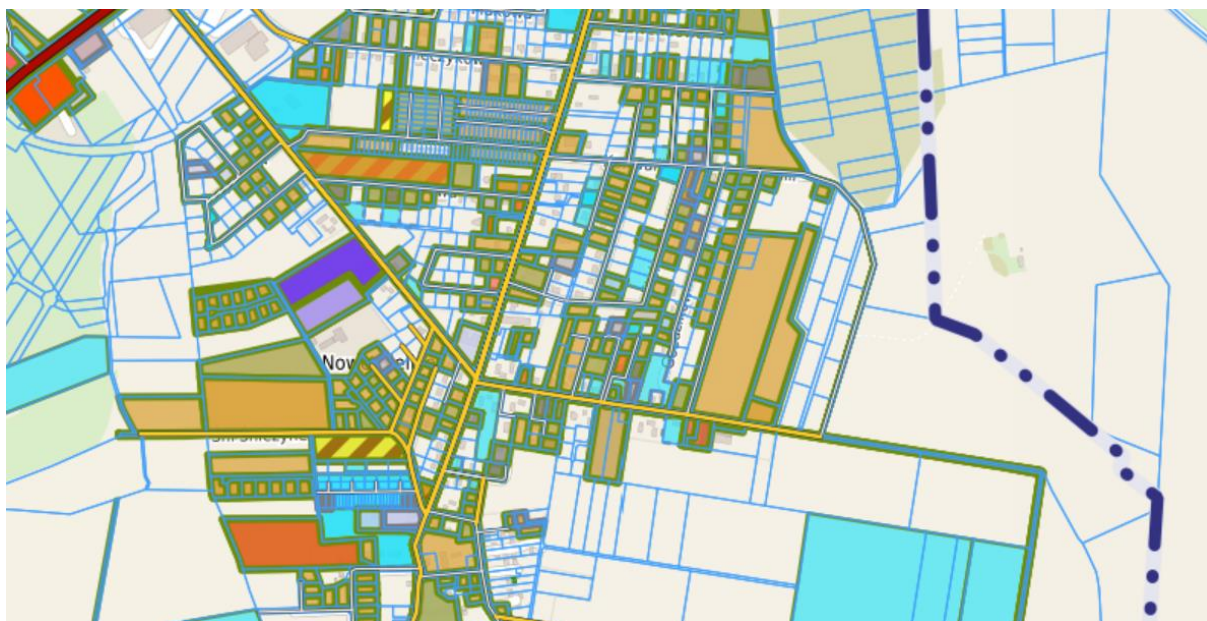
4. Uwagi o skutkach planów miejscowych, jakie obszary planistyczne wybierać do opracowań, jakie przyjmować kryteria delimitacji obszarów planistycznych, z czym wiązać decyzje o opracowaniach planistycznych, jakie cele rozwojowe gminy realizować przy pomocy planów miejscowych

4.1. Potrzeba porządkowania przestrzeni, relacja między zagospodarowaniem faktycznym np. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt) a możliwościami obsługi infrastruktura techniczną, społeczną oraz układem komunikacyjnym – jak to w przypadku gminy Biesiekierz wygląda i jakie stąd wyływają wnioski

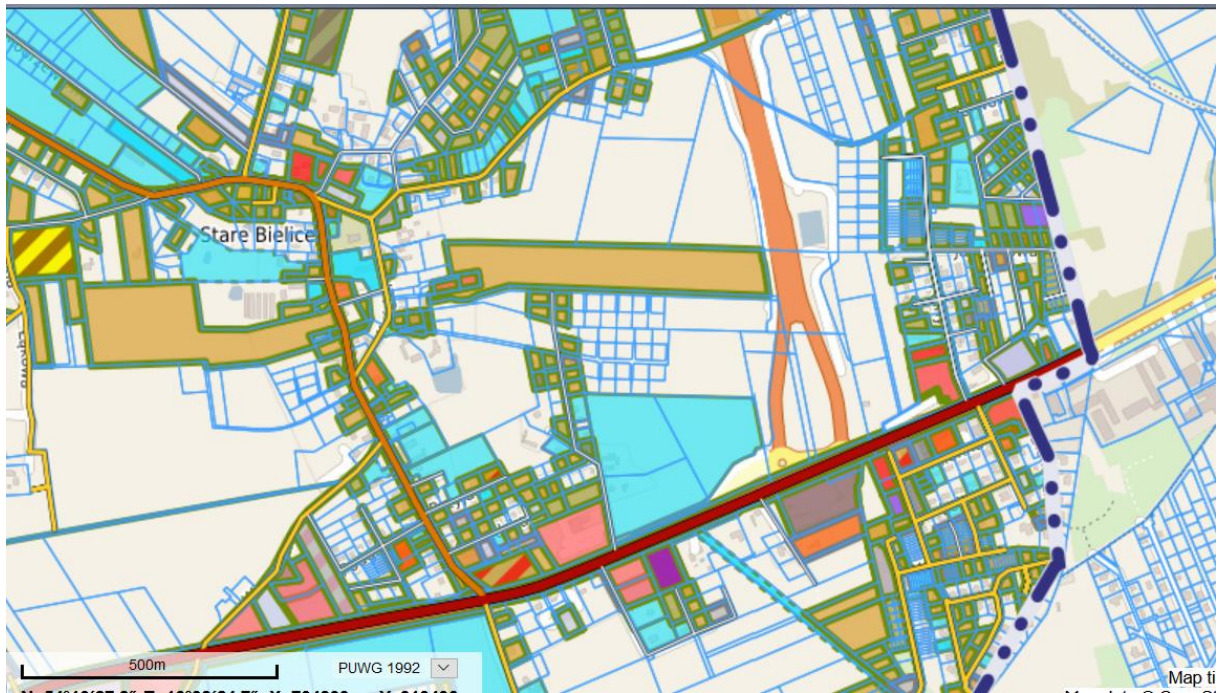
Wójt Gminy Biesiekierz wydaje znaczną ilość decyzji, w tym dla inwestycji składających się z kilku, kilkunastu budynków. Ilość budynków, którą można wybudować na podstawie decyzji z roku na rok się zwiększa. Stosowane przez gminę rozwiązanie wydawania decyzji dla inwestycji, które powinny być objęte opracowaniem planu miejscowego jest niebezpiecznym precedensem, zagrażającym ładowi przestrzennemu oraz kierunkom rozwoju zabudowy wyznaczonym w dokumencie studium. Może to doprowadzić do znacznych zmian w przestrzeni, generujących koszty dla gminy (wymogi realizacji infrastruktury technicznej, dojazdów) oraz zagrażających krajobrazowi.

Im więcej w obszarze gminy „rozlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” tym większe prawdopodobieństwo możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla kolejnych inwestycji i degradacja ładu przestrzennego oraz wzrost kosztów dla gminy z tytułu konieczności doprowadzenia mediów oraz obsługi komunikacyjnej takich terenów.

Faktyczne podziały geodezyjne oraz wydane decyzje wzizt w obszarze gminy Biesiekierz pokazują, że dla części obszaru gminy w zasadzie utracono możliwość realnego wpływu na toczące się procesy inwestycyjne. Sporządzenie planów miejscowych dla takich fragmentów gminy mogłoby jedynie w niewielkim stopniu doprowadzić do uporządkowania struktur przestrzennych tworzących się niejako „spontanicznie”.

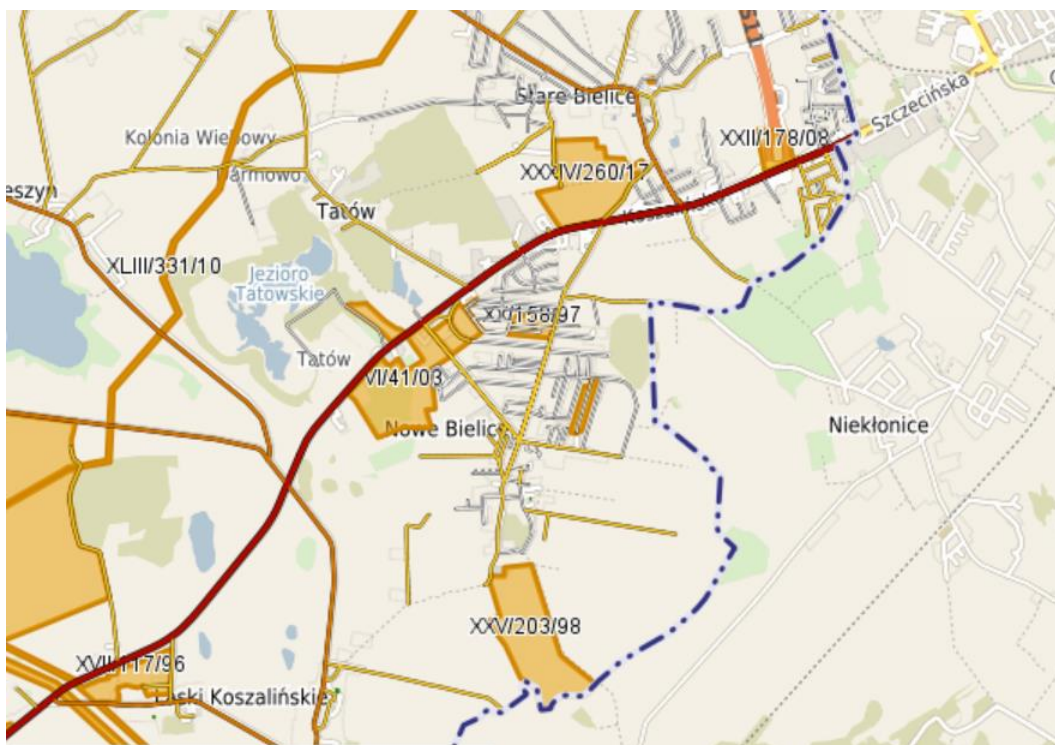


Rys. 6 Przykład obrazujący wydane decyzje wzizt – rejon obrębu Nowe Bielice
- <https://biesiekierz.e-mapa.net/>



Rys. 7 Przykład obrazujący wydane decyzje wzizt – rejon obrębu Stare Bielice- <https://biesiekierz.e-mapa.net/>

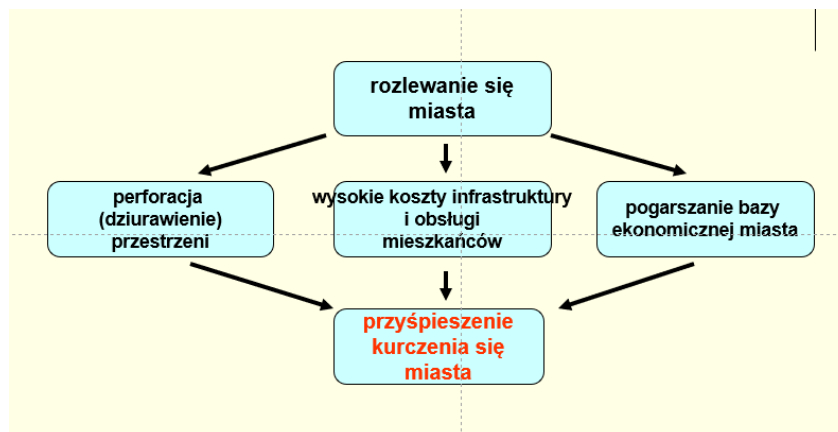
Porównanie ilości i rozmieszczenia wydanych decyzji wzizt z obszarami, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy określono poprzez prawo miejscowe - tj. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokazuje jednoznacznie słabość władztwa planistycznego gminy Biesiekierz.



Rys 8 - Plany miejscowe obowiązujące w gminie Biesiekierz – fragment wschodni obszaru; obszary posiadające mpzp z żółtym wypełnieniem <https://biesiekierz.e-mapa.net/>

Oczywiście sytuacja ta nie jest wynikiem wyłącznie zaniechań władz samorządowych gminy, a uwarunkowana jest położeniem gminy. Jest ona bowiem naturalnym obszarem postępującej suburbanizacji związanej z miastem Koszalinem. Analogiczne procesy obserwuje się wokół wszystkich miast, nie tylko tych największych, metropolitalnych. Przeciwdziałanie im jest w praktyce niemożliwe.

„Rozlewanie się” miasta powoduje wiele negatywnych skutków: przykładowo:



Rys. 9 – Skutki rozlewania się miast na tereny podmiejskie; opracowanie własne

Obecne uwarunkowania prawno-administracyjne takich procesów powodują, iż w praktyce wiąże się to z akceptacją dla zabudowy realizowanej bez odpowiedniej infrastruktury technicznej i społecznej, skutkuje brakiem skutecznej formy ochrony terenów otwartych, chaosem przestrzennym. Swobodnie wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz plany sporządzone „na życzenie”, bez wyraźnej zasady, wzajemnie nieskoordynowane, luźno powiązane ze stanem uzbrojenia, przypadkowo rozmieszczone, fragmentaryczne, pogłębiają nieprawidłowości. Rozproszenie zabudowy na terenach podmiejskich generuje dodatkowe koszty i pogarsza jakość życia. Pozorna taniość budowania rozproszonego wynika z pomijania w kosztach wydatków, które nie są ponoszone z uwagi na niską świadomość przestrzenną mieszkańców lub są ponoszone przez całą społeczność – są to koszty odłożone w czasie. Tracą w pewnym sensie: zarówno miasto, z którego mieszkańcy migrują, jak i obszar podmiejski, gdzie narasta przestrzenny chaos.

Miasta, z których mieszkańcy migrują na tereny podmiejskie próbują rozwiązywać te problemy poprzez włączanie terenów podmiejskich w swoje granice administracyjne. Zakusy takie ma też Koszalin, co w oczywisty sposób nie jest zgodne z interesem, zwłaszcza ekonomicznym, gminy Biesiekierz (np. ze względu na utratę wpływów podatkowych).

4.2. Kilka słów o raportach o stanie gminy i analizie zmian w zagospodarowaniu jako narzędziach przydatnych do podejmowania decyzji planistycznych

Przy podejmowaniu decyzji o opracowaniach planistycznych przydatne będą dobrze przygotowane analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, obowiązek których nakłada na samorząd ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich główna funkcja to ocena stanu zagospodarowania, polegająca na zbadaniu skali zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i wynikającej z tego potrzeby dokonania korekt w obowiązujących dokumentach. Na podstawie zebranych danych statystycznych i opisowych rada gminy jest w stanie stwierdzić czy np. dokument studium jest adekwatny do faktycznie istniejących uwarunkowań, a zatem w konsekwencji, czy podejmowane decyzje mają oparcie w słusznych czy błędnie zdefiniowanych celach i określonych

kierunkach rozwoju. Wtedy też jest właściwy moment na ocenę i analizę wnoszonych wniosków, które są wyrazem oczekiwań użytkowników przestrzeni. Analiza i oparta o nią odpowiednia uchwała rady gminy to akt kierownictwa wewnętrznego, nie mający wpływu bezpośredniego na sytuację formalno-prawną poszczególnych nieruchomości. Ustawa w art. 32 nakłada obowiązek sporządzania takich dokumentów przez wójta gminy co najmniej raz w kadencji, dokument ma być przedstawiony do opiniowania organowi doradczemu- komisji urbanistyczno-architektonicznej.

W ocenie i analizie uwzględnić należy, zgodnie z wymaganiami ustawowymi, także informacje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zebrane dotychczas wnioski w sprawie sporządzenia nowych planów lub ich zmian, a także wnioski dotyczące studium. Wnioskiem z analiz mogą być także propozycje do opracowania ewentualnego wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium.

Dobrze wykonana analiza może być elementem monitoringu rozwoju gminy, może być przydatna w procesach zarządzania przestrzenią gminy. Zgodnie z literaturą w zarządzaniu przestrzenią można wyróżnić cykle: diagnozowania, prognozowania, planowania, wdrażania i monitorowania. W zakresie monitorowania można wykorzystywać różnego rodzaju instrumenty i narzędzia, takie jak np. ogólnodostępne systemy informacji przestrzennej (GIS), systemy dialogu społecznego, audyty zrównoważonego rozwoju powiązane z monitorowaniem wskaźnikowym. Monitorowaniem powinno być objęte zarówno planowanie gospodarcze jak i przestrzenne, gdyż oba te rodzaje powinny być ze sobą ściśle powiązane. Przydatne mogą być także corocznie wykonywane raporty o stanie gminy, oparte o wymagania ustawy o samorządzie gminnym.

Wójt gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestry planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Zmiana w obowiązujących dokumentach planistycznych może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – wg art. 33 ustawy:

Art. 33. „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych], wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”

Przy podejmowaniu decyzji o nowych planach lub ich zmianach warto stosować regułę prawa rzymskiego „Quia non movere” (łac. nie ruszać tego, co spokojne) tj. dokonywać w obowiązujących planach co najwyżej drobnych i niezbędnych korekt, zachowując generalne zasady dotyczące np. przeznaczenia terenów, dotychczasowe wytyczne polityki przestrzennej (kierunki rozwojowe, cele rozwojowe itd.) zapisane w dokumencie studium.

Ale także z drugiej strony - samorząd ma prawo zmiany swoich przepisów w uzasadnionych przypadkach, a zgodnie z wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku II SA/Gd 554/09 *„Żaden właściciel nieruchomości planując jej wykorzystanie, określony zabudowę, inwestycję, rodzaj działalności gospodarczej nie ma zagwarantowanego przepisami prawa określonego status quo, czy też pewnej gwarancji niezmienności otoczenia”*.

Ponieważ kształtowanie jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy jest jej zadaniem własnym, wykonywanym samodzielnie, zatem o potrzebie czy konieczności zmian dokumentów planistycznych gmina także decyduje samodzielnie. Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu gminy Biesiekierz została sporządzona w 2016 r., w poprzedniej kadencji samorządowej. W jej wyniku przystąpiono do sporządzania całościowej aktualizacji dokumentu studium dla gminy, którego procedurę zakończono w październiku 2019 r.

4.3. Po co i dla kogo plan ?– tu także kwestie standardów zamieszkiwania, ładu przestrzennego, krajobrazu itd., ale i oferty inwestycyjnej gminy, przyszłych ychwpływów podatkowe; problemy gospodarowania wodą, ochrony przed suszą, zmianami klimatu (mitygacja)

Plany miejscowe jako przepisy powszechnie obowiązujące mogą służyć różnym celom. Plany miejscowe dla terenów rozwojowych w ślad za ustaleniami studium sporządzane są jako plany aktywizujące - inwestycyjne, niejednokrotnie obejmujące obszary o kluczowym znaczeniu dla rozwoju gminy bądź wskazane dla lokalizacji konkretnych ważnych inwestycji. Plany miejscowe sporządzane dla terenów już w części zainwestowanych (np. w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy) mają charakter planów porządkujących – dotyczyć mogą obszarów, gdzie istniejące i przyszłe procesy inwestycyjne wymagają koordynacji, z uwagi na ich skalę, dynamikę lub ze względu na istniejące skomplikowane uwarunkowania, często są to plany dla obszarów wielofunkcyjnych. Bardzo istotne mogą być plany ochronne – dla obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej⁶, czy wymagające ustalenia zakazów ze względów np. krajobrazowych. Należałoby je powiązać ściślej z programem opieki nad zabytkami, gdyż plan miejscowy może być skutecznym narzędziem ochrony.

Poprzez zapisy uchwalanych miejscowych planów gmina może realizować politykę przestrzenną i ekologiczną minimalizującą skutki zmian klimatycznych, wprowadzać oczekiwane standardy urbanistyczne w terenach zamieszkania.

Przykładowe zapisy planów miejscowych odnoszące się do zmian klimatycznych to:

- Zakazy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów ogólnych;
- Różnicowanie wysokości zabudowy w zależności od położenia obszaru;
- Zapewnienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- Odpowiednie rozmieszczenie ogólnodostępnych terenów zieleni i miejsc rekreacyjnych, wprowadzenie zieleni o odpowiedniej powierzchni i wysokości (w tym np. zielone dachy, mury, obiekty, parki);
- Rozluźnienie zabudowy i pokrycie wolnych przestrzeni zielenią;
- Wzmożenie lokalnej cyrkulacji przez odpowiednie zaprojektowanie powierzchni sąsiadujących o kontrastowych właściwościach, z uwzględnieniem topografii i uwarunkowań przyrodniczych.

Dobrze zaprojektowane przestrzenie mają większe szanse zaadoptować się do zmian klimatu niż tereny zurbanizowane rozbudowujące się w sposób chaotyczny i niekontrolowany. Odpowiednio zaprojektowane przestrzenie pozwolą zapewnić mieszkańcom terenów zurbanizowanych komfort życia, bezpieczeństwo i zdrowie.

W zapisach planów można także stosować regulacje wspomagające wprowadzenie gospodarki niskoemisyjnej w zakresie zaopatrzenia budynków w energię i ciepło, rozumianej jako takiej, która generuje stosunkowo małą ilość zanieczyszczeń do powietrza oraz dąży do minimalizacji emisji gazów cieplarnianych, jest zasobooszczędna, czyli ogranicza zapotrzebowanie na energię. Zapisy planów

⁶ W dokumencie Studium gminy Biesiekierz w części Kierunki zagospodarowania w rozdz. 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarto rekomendacje dotyczące planów miejscowych dla układów ruralistycznych oraz zespołów zabudowy o walorach kulturowych- str. 35-38

miejscowych mogą opierać się w tym zakresie o gminne dokumenty takie jak plan gospodarki niskoemisyjnej (PGN) czy projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło.

W planowaniu przestrzennym nowych obszarów zabudowy należałoby stosować praktyki zmierzające do uzyskania niskoemisyjności osiedli, takie jak:

- unikanie tworzenia osiedli wyłącznie „sypialni”, gdyż dojazdy generują dużą emisję,
- warto rozbudowywać funkcje osiedli o: usługi, handel, szkoły, służbę zdrowia, tereny rekreacyjne, a także miejsca pracy,

a także uwzględniać zasady uwzględniania potrzeb energetycznych z jednoczesnym dążeniem do niskoemisyjności zabudowy poprzez:

- wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na obszarach posiadających dostęp do sieci ciepłowniczej lub gazowej, ewentualnie na obszarach, które są przewidziane do realizacji takich mediów w najbliższym czasie,
- na terenach bez dostępu do ww. mediów zaopatrzenie budynków w ciepło powinno się odbywać z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń (w tym z OZE),
- wprowadzanie ograniczeń dotyczących sposobu zaopatrzenia w ciepło budynków na obszarach dostępności sieci ciepłowniczej i gazowej, np.:
 - o zakaz stosowania systemów grzewczych na paliwa stałe dla budynków ogrzewanych z indywidualnych źródeł,
 - o dopuszczenie ogrzewanie z wykorzystaniem: paliwa gazowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, miejskiej sieci ciepłowniczej lub OZE.

Planowanie przestrzenne nowych obszarów zabudowy powinno także uwzględniać:

- odpowiednie kształtowanie linii zabudowy,
- forma i usytuowanie budynków powinna redukować możliwość powstawania zastojów powietrza, a także tworzenie korytarzy wietrznych, czy zawirowań,
- unikanie lokalizowania budynków, szczególnie wysokich, na linii uderzenia wiatru, np. zwrócenie fasady budynku prostopadle do przeważających na danym terenie kierunków wiatru,
- dążenie do sytuacji, gdy wiatr swobodnie meandruje pomiędzy budynkami,
- stosowania pasów wiatrochronnych, np. z zieleni o różnej wysokości, ponieważ prowadzi do poprawy zachowanie energii i obniżenia zasobochłonności budynków, zasady zapewnienia właściwego przewietrzania.

Rekomendowane zapisy wprowadzane do planów regulujące udział terenów biologicznie czynnych to na przykład:

- kształtowanie tzw. błękitno-zielonej infrastruktury w celu łagodzenia skutków miejskiej wyspy ciepła, w taki sposób, aby mogły one stanowić trwałe i samowystarczalne systemy przyrodnicze, najlepiej też powiązane z obszarami pozamiejskimi,
- właściwe projektowanie terenów zieleni, dobór odpornych, rodzimych gatunków oraz zapewnienie ich powiązań z większymi obszarami zieleni pozamiejskiej w celu zapewnienia trwałości ekosystemów,
- ograniczenie zbyt dużego zacienienia budynków przez drzewostan, unikanie wysokich drzew zimozielonych zacieniających budynki,
- ograniczanie nadmiernej zabudowy terenów poprzez zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz właściwe jej zagospodarowanie umożliwiające naturalną vegetację roślinom.

Odpowiednie zapisy mogą także minimalizować konflikty w obszarach już zabudowanych. Gmina powinna także odpowiednio kształtować infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym rozwiązania transportu publicznego.

Ze względu na szybko postępujące procesy urbanizacyjne w gminie Biesiekierz wszystkie te zagadnienia te wydają się bardzo ważne.

Dobrze, racjonalnie zaprojektowana przestrzeń, z przygotowaną ofertą inwestycyjną dla różnorodnych funkcji może być dla gminy źródłem dochodów podatkowych od osób fizycznych – nowych mieszkańców, ale i dla firm.

4.4. Plany a ewidencja gruntów i wpływy podatkowe na skutek uchwalenia mpzp, wyłączenia z rolniczego użytkowania; odp. na pytanie czy regulacja poprzez nowe mpzp uporządkuje kosztowne, okresowe aktualizowanie ewidencji gruntów i budynków „z urzędu” przez starostwo (często z udziałem środków Gminy udzielanych jako pomoc finansowa dla Powiatu). Czy regulacja poprzez plan miejscowy przyniesie korzyści fiskalne dla Gminy?

Ze względu na obecne regulacje prawne brak jest realnego powiązania skutków finansowych planowania miejscowego z systemem finansowym gminy (budżet i prognoza finansowa), przy czym sytuacja ta jest charakterystyczna dla wszystkich gmin i wynika ze słabości tych regulacji ustawowych.

W odróżnieniu od spodziewanych zysków zobowiązania powstałe w procesie planistycznym i poniesione koszty mają charakter trwałe. System planowania uniemożliwia samorządom właściwe wykorzystanie wzrostu wartości nieruchomości terenów wskutek uchwalenia planów miejscowych. Opłata planistyczna (tzw. renta planistyczna, opłata pobierana w wyniku sprzedaży i wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego) jeśli nawet jest pobierana (dotyczy to jedynie okresu 5 lat od daty uchwalenia planu) jest pobierana w zbyt małej wysokości, aby mogła stanowić źródło pokrycia kosztów będących konsekwencją uchwalania planów miejscowych. Możliwość pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów nowoprojektowanych wymagałoby uprzedniej realizacji uzbrojenia. Dominująca część tzw. renty planistycznej w postaci głównie opłat adiacenckich, jak też podatków od nieruchomości i czynności cywilno-prawnych nie trafia do kas gminnych, stanowi natomiast dochód właścicieli gruntów.

Uchwalenie przez gminę planu miejscowego powoduje między innymi obciążenia finansowe dla jej budżetu. Wydatki, które gmina musi ponieść mają różny charakter i zakres. Ujawniają się one w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.

Do obciążeń finansowych należą przede wszystkim:

- 1) obciążenia finansowe związane z negatywnymi skutkami wywołanymi na nieruchomościach (wynikające z art. 36 ust.1,2,3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
 - odszkodowania, wykupy lub zamiany nieruchomości (w związku z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości lub zmniejszeniem ich wartości);
- 2) obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości dla realizacji celów publicznych:
 - grunty pod drogi,
 - grunty pod tereny zielone,
 - grunty na inne lokalne cele publiczne;
- 3) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury:
 - drogi,
 - sieci kanalizacyjne,
 - sieci deszczowe,
 - sieci wodociągowe,
 - oświetlenie dróg publicznych i terenów publicznych;
- 4) obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:

- wykonanie wycen dla potrzeb zbycia i nabycia nieruchomości oraz w celu ustalenia różnych rekompensat,
- podziały nieruchomości.

Obok obciążeń finansowych plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody gminy. Źródłami dochodów możliwymi do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego są:

- 1) opłata planistyczna (w wysokości od 0 do 30% różnicy wartości nieruchomości; obowiązuje przez okres 5 lat);
- 2) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości;
- 3) opłaty adiacenckie z tytułu scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) opłaty adiacenckie z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizacji drogi;
- 5) dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości:
 - zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości,
 - podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem,
 - powstanie obowiązku podatkowego u nabywców nieruchomości stanowiących własność gminy;
- 6) dochody związane z obrotem nieruchomościami:
 - sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - opłaty od czynności cywilnoprawnych
- 7) inne dochody – w szczególności z podatków od działalności gospodarczej.

Ze względu na opisane powyżej uwarunkowania prawne decyzja o sporządzaniu planu miejscowego, jego przedmiocie oraz granicach powinna być podejmowana **po przeprowadzeniu odpowiedniej analizy, w tym wstępnych choćby szacunków dot. skutków prawno-finansowych**, bowiem najczęściej koszty wynikające z uchwalenia planu znacznie przewyższają potencjalne dochody.

Ewidencja gruntów zgodnie z przepisami prawa jest podstawą dla planowania przestrzennego i gospodarczego (art. 21 ust 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne- tj. Dz.U. 2020.276).

„Art. 21. [Wykorzystanie danych z ewidencji gruntów i budynków]

1. Podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

2. Organy i jednostki organizacyjne realizujące zadania, o których mowa w ust. 1, współdziałają z organami Służby Geodezyjnej i Kartograficznej w zakresie utworzenia i sfinansowania systemu dostępu i wymiany danych między ewidencją gruntów i budynków a ewidencjami i rejestrami publicznymi prowadzonymi przez te organy i jednostki organizacyjne.”

Z przepisów wynika domniemanie, iż przyjmowane na podstawie ewidencji dane dotyczące gruntów i budynków są zgodne ze stanem faktycznym istniejącym na gruncie. Ma to na przykład znaczenie przy wymiarze podatków, dla podatku rolnego znaczenie ma wykazana w ewidencji powierzchnia i klasa gruntów. Ewidencja gruntów prowadzona jest przez starostę, a właściciele i władający grantami są zobowiązani do zgłaszania staroście wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków w terminie do 30 dni od dnia powstania tych zmian. Zmiany następują w wyniku decyzji organów, sądów, w wyniku aktów notarialnych.

Samo uchwalenie planu miejscowego dla jakiegoś obszaru **nie powoduje automatycznie zmian** w ewidencji gruntów i budynków, dopiero jego realizacja – procesy inwestycyjne znajdują odzwierciedlenie w danych ewidencyjnych.

Środowiska urbanistyczne od lat postulują wprowadzenie korzystniejszych dla gmin narzędzi ekonomicznych powiązanych z dokumentami planistycznymi i decyzjami lokalizacyjnymi. Jak dotąd nie funkcjonują w naszym systemie prawnym skuteczne narzędzia powstrzymujące np. spekulacyjny obrót ziemią (mógłby być nim podatek ad valorem, czy np. możliwość skutecznego i nie obciążającego gminy ograniczania podaży nowych gruntów budowlanych). Obecnie stosowane narzędzia ekonomiczne takie jak opłata planistyczna, opłata adiacencka od wzrostu wartości nieruchomości spowodowana budową urządzeń infrastruktury technicznej czy od podziałów geodezyjnych, są zdecydowanie niewystarczające. Gminy są obciążane obowiązkiem budowy systemu dróg obsługujących nowe tereny, podczas gdy korzystniejszym rozwiązaniem byłby np. obowiązek nieodpłatnego przejmowania przez gminę terenów pod nowe drogi, w odpowiedniej proporcji do powierzchni gruntów zainteresowanych właścicieli, takie prawne rozwiązania funkcjonują w wielu krajach. Rozwiązanie takie sprzyjałoby szybszemu i odpowiedniemu zakomponowaniu i uzbrojeniu terenów, dzięki czemu ich wartość wzrosłaby. Ważne i korzystne dla gmin byłoby wprowadzenie opodatkowania gruntów przeznaczonych w planie miejscowym, a opcjonalnie też w studium, na cele nierolnicze i nieleśne.

Niestety, obecne regulacje prawne wiążące planowanie z opodatkowaniem i możliwymi do stosowania narzędziami ekonomicznymi są zdecydowanie niewystarczające, co jest też powodem mniejszego zainteresowania gmin sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Prostsze w praktyce staje się reaktywna postawa wydawania „na wniosek” decyzji o warunkach zabudowy zamiast miejscowych planów, a skutki tego już są odczuwalne - powstają struktury przestrzenne trudne do obsługi, nie zapewniające właściwego i zgodnego z potrzebami zagospodarowania. Dotyczy to także gminy Biesiekierz.

5. Wnioski.

1. W chwili obecnej nie ma istotnych powodów dla pilnego przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w sąsiedztwie już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalających lokalizacje elektrowni wiatrowych, gdyż pozwolenia na budowę dla elektrowni wiatrowych dla wielu z tych planów nie wydano, a przy obecnych regulacjach ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych („Ustawa 10 h”) wydanie takich pozwoleń nie jest już możliwe. Gmina powinna uważnie śledzić procesy legislacyjne dotyczące elektrowni wiatrowych i odpowiednio do zmian ustawowych podejmować dalsze decyzje planistyczne.
2. Zebrane w ostatnim okresie (już po uchwaleniu obecnego dokumentu Studium) wnioski dotyczące sporządzenia planów lub zmian planów w większości nie są powodem do podejmowania pilnych prac planistycznych, jedynie część wniosków jest bowiem zgodna z obowiązującym dokumentem studium gminy (październik 2019).
3. **Podtrzymuje się wnioski i rekomendacje zawarte w Studium dotyczące obszarów do sporządzenia planów miejscowych.**
4. Przed podejmowaniem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo należy wykonać analizy, o których mowa w art.14 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę potencjalne skutki prawno-finansowe uchwalenia planu we wnioskowanym obszarze. Obszar opracowania powinien obejmować większy teren, dla którego da się racjonalnie i kompleksowo zapisać zasady zagospodarowania i zabudowy. Ważny jest przy tym zapis art. 14 ust. 3 ustawy dot. obszarów, które mają zmieniać swoje dotychczasowe rolne przeznaczenie – przesłanką dla ustalenia granic planu powinny być dyspozycje studium. Rekomenduje się sporządzenia analiz w formie pisemnej. Istotny każdorazowo powinien być cel opracowania jaki gmina zamierza osiągnąć poprzez sporządzenie i uchwalenie planu.
5. Podstawą dla ewentualnych zmian dokumentu Studium (2019) czy obowiązujących planów miejscowych powinna być analiza zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ustawy. Analiza taka powinna być wykonywana co najmniej raz w kadencji, zatem dla gminy Biesiekierz (ostatnia analiza z marca-kwietnia 2016 r., studium uchwalone w październiku 2019 r.) uzasadnione jest sporządzenie kolejnej np. na koniec obecnej kadencji samorządowej. Chyba, że wcześniej zmienią się istotnie uwarunkowania rozwoju gminy albo gmina w inny sposób samodzielnie określi swoje zamiary rozwojowe w nowej strategii, uchwali nowe zasady polityki rozwoju wymagające korekt w dokumentach planistycznych. Należy przy tym pamiętać o potrzebie integracji planowania rozwoju społeczno- gospodarczego oraz planowania przestrzennego na poziomie gminy. Zgodnie ze zmianami ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1295, 2020, z 2020 r. poz. 1378) wprowadzono zmiany w ustawie o samorządzie gminnych, które przy nowych opracowaniach należy brać pod uwagę:

Art. 10e. [...]

3. Strategia rozwoju gminy zawiera wnioski z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 1378), przygotowanej na potrzeby tej strategii, oraz określa w szczególności:

- 1) **cele strategiczne rozwoju** w wymiarze społecznym, gospodarczym i **przestrzennym**;
- 2) **kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych**;

- 3) *oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia;*
 - 4) *model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy;*
 - 5) *ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie;*
 - 6) *obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2019 r. poz.512, 1571 i 1815 oraz z 2020 r. poz. 1378), wraz z zakresem planowanych działań;*
 - 7) *obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy, jeżeli takie zidentyfikowano, wraz z zakresem planowanych działań;*
 - 8) *system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych;*
 - 9) *ramy finansowe i źródła finansowania.*
6. Mimo słabości obecnych regulacji prawnych dotyczących planowania rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów dla nowych terenów inwestycyjnych w celu kształtowania atrakcyjnych i konkurencyjnych obszarów, pozwalających docelowo podnieść zasobność całej gminy. Każdorazowo jednak przed podjęciem uchwały i określeniem granic planu należy wykonać odpowiednie analizy dot. celu i zakresu planu, rozważając też skutki wprowadzenia nowych regulacji.

Grudzień 2020 r.

Opracowała :



Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w pl. przestrz. nr 1334/93

Maria Kielb-Stańczuk

Materiały wyjściowe:

- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz** – uchwała Nr XI/80/19 RADY GMINY W BIESIEKIERZU z dnia 24 października 2019 r
 - Wnioski dotyczące sporządzenia planów miejscowych lub zmian w obowiązujących planach miejscowych dla gminy Biesiekierz – zebrane we wrześniu 2020 r. – UG.Or.PP.6724 – materiały własne Urzędu Gminy Biesiekierz
 - Informacja Starosty Koszalińskiego B.030.5.2020.MP/WS z dnia 9.10.2020r. **dot. pozwoleń na budowę turbin wiatrowych na terenie gmin: Biesiekierz, Będzino, Świeszyno**
 - Strona internetowa gminy Biesiekierz
 - <https://biesiekierz.e-mapa.net/>– system informacji przestrzennej; informacje o obowiązujących planach miejscowych, wydanych decyzjach wzięt
- oraz**
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020r poz. 293 ze zm.)
 - Ustawa z dnia 20 maja 2016r o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U.2020.981 t.j. z dnia 2020.06.03)
 - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.276 t.j. z dnia 2020.02.20)
 - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biesiekierz . Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz, planów miejscowych i dokumentów związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym – opracowanie marzec 2016r. i uchwała Nr XIX/155/16 Rady Gminy Biesiekierz z 28 kwietnia 2016r
 - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne -Komentarz pod redakcją prof. Zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego – Wydawnictwo C.H. Beck , Warszawa 2-6 wydanie 3
 - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .Komentarz pod redakcją Marka Wierzbowskiego i Alicji Plucińskiej-Filipowicz, Wolters Kluwer, Warszawa 2018, wydanie 3
 - „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017r” (P. Śleszyński z zespołem, PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, na zlecenie Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, listopad 2018 r.).
 - „Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego – PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania , Warszawa maj 2012
 - Jak sporządzić opracowanie na potrzeby oceny aktualności studium gminy i planów miejscowych – mgr inż Marzena Wolny w: Problemy planistyczne – jesień 2016 r., zeszyt 02/2016, Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU, Wrocław.
 - Założenia podstawowe do zmiany systemu prawa dot. planowania i zagospodarowania- materiały robocze zespołu doradczego do przygotowania założeń reformy procesu inwestycyjno-budowlanego - materiały Towarzystwa Urbanistów Polskich i Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, 2018 .
 - Metody tworzenia analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o dokumenty sporządzane przez gminy – Piotr Fogiel, Instytut Rozwoju Miast i Regionów
 - Studia i analizy przed podjęciem uchwały intencyjnej w sprawie planu miejscowego- Nowak Maciej Jacek- komentarz praktyczny, Lex
 - „W pogoni za mieszkańcami” – Piotr Żelazowski, Gazeta Wyborcza 24.11.2020 r.
 - Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt opracowany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa – 2016