



Zagadnienie nr 13:

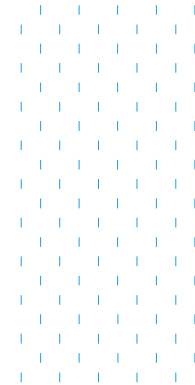
Warunki, które muszą zostać spełnione, aby mogła być wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy.

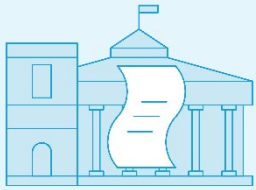
Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

zagadnienie

Warunki, które muszą zostać spełnione, aby mogła być wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy.

(nowelizacja art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na mocy art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. (Dz.U.2021.922) zmieniającej nin. ustawę z dniem 27 maja 2021 r.)





ustawa

1. Nowelizacją obok pięciu dotychczasowych warunków, których spełnienie jest konieczne dla wydania decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono także warunek szósty, mówiący o tym, że:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W uzasadnieniu do wprowadzenia zmiany wskazano że:

Umożliwienie udziału operatora systemu przesyłowego gazowego na etapie projektowanych rozwiązań aktów prawa miejscowego pozwoli więc uniknąć sytuacji, w których organ administracji architektoniczno-budowlanej udzieli pozwolenia na budowę, jednakże z pominięciem wymogu uwzględnienia stref kontrolowanych gazociągów. Z powyższych względów istnieje potrzeba wprowadzenia do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów nakładających na organy administracji wymogu konsultowania z operatorem systemu przesyłowego gazowego projektów studium, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy dotyczących obszarów, na których posadowione są gazociągi wysokiego ciśnienia. (...)

Zmiana zaproponowana w odniesieniu do art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma (...) na celu zapewnienie zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853) oraz decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.



brak możliwości ustalenia warunków zabudowy

2. Odnosząc się do nowo wprowadzonego przepisu **art. 61 ust.1 pkt 6 a)** ustawy należy w tej sytuacji wyjaśnić że użyte tam określenia oznaczają strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej – zadanie inwestycyjne wraz z wykonywaniem niezbędnych robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z2020r. poz.1333, z późn. zm), w szczególności budowy lub przebudowy obiektów, urządzeń, sieci i instalacji niezbędnych do budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, użytkowania, zmiany sposobu użytkowania, eksploatacji lub rozbiórki linii, w tym stacji elektroenergetycznych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów sieci gazowej, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych oraz infrastruktury drogowej lub kolejowej;

Decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda, który może ustanowić w ramach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości - zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;

O ile więc wydano dla danej lokalizacji decyzję, w której określono ww. zakazy, to na tym obszarze nie można ustalić warunków zabudowy.

3. Odnosząc się odpowiednio do nowo wprowadzonego przepisu **art. 61.ust.1 pkt 6 b) i c)**, należy wyjaśnić, że jak wskazano w uzasadnieniu do zmiany ustawy chodzi o:

- *rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640)*

oraz

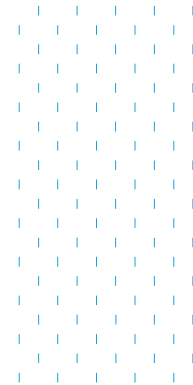
- *rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853)*



W rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) zamieszczono definicję **strefy kontrolowanej**. Jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu

W uzasadnieniu zmiany przepisu wyjaśniono:

„...Mając na względzie kwestie bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i życia ludzkiego, ewentualnego naruszenia strefy kontrolowanej gazociągu, a także mienia i środowiska naturalnego, zasadnicze znaczenie powinno mieć to, aby operator systemu przesyłowego gazowego już na etapie sporządzania aktów prawa miejscowego lub poprzedzającym wydanie decyzji lokalizacyjnej mógł wyrazić opinię, czy projektowane ustalenia planu lub zamierzone przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi zagrożenia dla sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia. W odniesieniu do gazociągów wybudowanych przed 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, strefy kontrolowane gazociągów, wyznaczane są w odniesieniu do obiektów terenowych.



wyjaśnienie

Oznacza to, iż budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego nie można lokalizować:

- 1) w odległości mniejszej niż 65 metrów od osi gazociągu o średnicy od DN300 do DN500 i ciśnieniu nominalnym powyżej 2,5 MPa do 10 MPa (szerokość strefy kontrolowanej 130m);*
- 2) w odległości mniejszej niż 100 metrów od osi gazociągu o średnicy powyżej DN500 i ciśnieniu nominalnym powyżej 2,5 MPa do 10 MPa (szerokość strefy kontrolowanej 200m).*

Proponowane w projekcie ustawy rozwiązanie polega na wprowadzeniu wymogu opiniowania przez operatora systemu przesyłowego gazowego sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

- 1) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do 500 mm włącznie;*
- 2) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy powyżej 500 mm.*

rurociągi dalekosiężne



rozporządzenie

W § 136 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853) określono szerokość **strefy bezpieczeństwa** dla jednego rurociągu - przesyłowego dalekosiężnego. Chodzi o strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

O ile więc teren inwestycji znajduje się w strefie bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego lub w strefie zagrożenia gazociągu wysokiego ciśnienia jw., - to na tym obszarze nie można ustalić warunków zabudowy.

wykluczenie możliwości wydania decyzji wz

4. Z obecnego brzmienia art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że samo położenie terenu inwestycji w:

- obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia bądź
- w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu przesyłowego dalekosiężnego, jak również
- w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy)

JEST NEGATYWNĄ PRZESŁANKĄ WYKLUCZAJĄCĄ WYDANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.





rozporządzenie

5. Informacja o szerokości stref kontrolowanych w przypadku gazociągów:

Zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), w którym jest mowa o szerokości poszczególnych **stref kontrolowanych** (szerokość jest uzależniona od maksymalnego ciśnienia roboczego gazociągu).

§ 10.

- 1. Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.*
- 2. W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.*
- 3. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.*

4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

5. Jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano stref kontrolowanych dla gazociągów budowanych w pasach drogowych na terenach miejskich i wiejskich, lokalizację strefy kontrolowanej należy ustalić w dokumentacji projektowej gazociągu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6. Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;*
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;*
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:*
 - a) do DN 150 włącznie - 4,0 m,*
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,*
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,*
 - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.*