



Jak czytać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Bożena Gindera-Malicka

Warsztaty szkoleniowe Wisła, 24 kwietnia 2017r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

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



Mpzp kształtuje prawo własności

- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.



Ochrona wynikająca z mpzp

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych



Charakter prawny dokumentów planistycznych

- Studium wyznacza kierunki zagospodarowania gminy;
- Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu



Prawo miejscowe

- Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego.

Art. 87 ust. 2 Konstytucji RP

- Warunkiem wejścia w życie ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego jest ich ogłoszenie.

Art. 88 ust. 1 Konstytucji RP



W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

art. 15 ust. 2

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;



Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

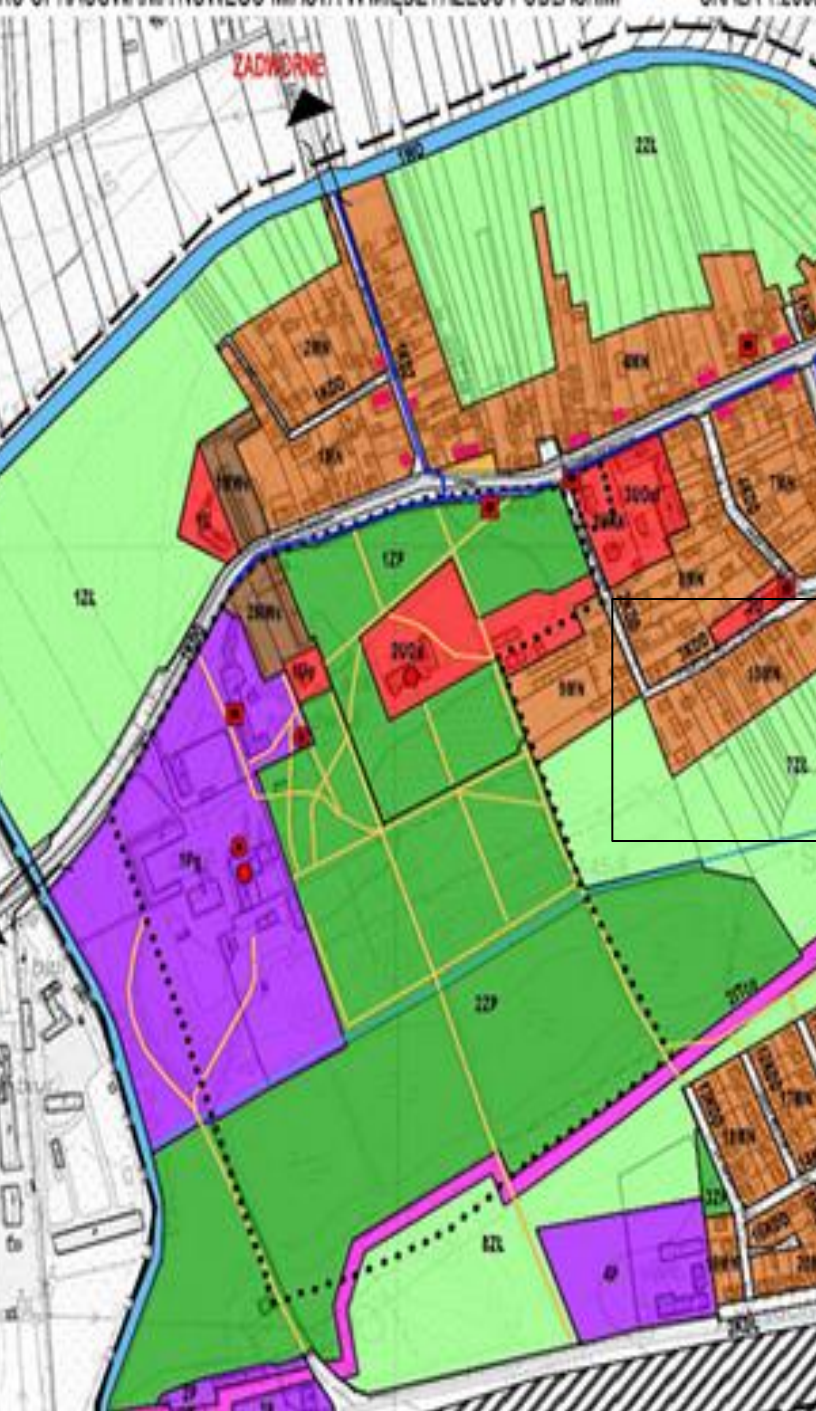
- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, oraz
- linie zabudowy i gabaryty obiektów;

■ art. 15 ust. 2 pkt 6



Definicja działki budowlanej – art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu

Działka budowlana – nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;





Z orzecznictwa ...

Parametr powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy określa się w odniesieniu do działki budowlanej, ale leżącej w granicach terenu wyznaczonego przez linie rozgraniczające, określonego symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów

Nie jest zatem dopuszczalnym, aby przyjęte w uchwale wskaźniki i parametry zabudowy, bilansować, w zależności od potrzeb, z terenami sąsiednimi.



Definicja wysokości zabudowy

- Ze względu ochronę ładu przestrzennego czy też dziedzictwa kulturowego na terenie objętym planem miejscowym będzie uzasadnione zawarcie w planie definicji wysokości zabudowy.
- Gdy jej nie ma – definicja wysokości budynków, jest uregulowana jest w rozporządzeniu z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Intensywność zabudowy

to stosunek powierzchni całkowitej budynku
(suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji)
do powierzchni działki





Wskaźnik intensywności zabudowy

- Ustalanie minimalnego:
ma na celu m.in. racjonalne wykorzystanie nieruchomości pod inwestycję, bądź też ochronę ładu przestrzennego.
- Ustalenie za maksymalnego:
ma na celu m.in. ochronę środowiska przyrodniczego, zapewnienie korzystnych warunków użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu



Co to jest zabudowa?

Przez zabudowę (obiekt budowlany) należy rozumieć:

- a)** budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b)** budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c)** obiekt małej architektury;.



Wnioski ...


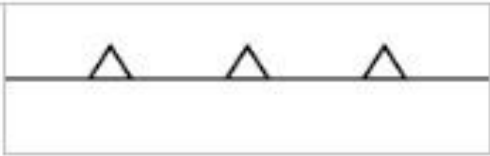
„Podkreślić należy, że pojęcie maksymalnej wysokości zabudowy" obejmuje wszelkie obiekty, jest zatem z jednej strony pojęciem szerszym od pojęcia budynku, a z drugiej strony zawiera w sobie także pojęcie wysokości budynku. Istnienie takiego ogólnego wskaźnika wysokości zabudowy obowiązującego dla wszystkich obiektów jest celowe z punktu widzenia zapewnienia ładu przestrzennego”

wyrok WSA w Poznaniu z dnia 26 czerwca 2013 r.,
sygn. akt IV SA/Po 505/13

Linia zabudowy

- Brak definicji legalnej,
- Możliwość jej zdefiniowania w uchwale o mpzp,
- W przypadku braku definicji w uchwale przyjęcie pojęć ustalonych przez doktrynę i judykaturę.

Oznaczenia na mapie:

	
Obowiązująca linia zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia zabudowy

Określenie linii nowej zabudowy jako **obowiązującej** oznacza, że nie są możliwe żadne odstępstwa od tak ustalonego jej przebiegu.

Natomiast określenie „**nieprzekraczalna** linia zabudowy” oznacza, że planowany obiekt może być posadowiony w sposób odbiegający od jej przebiegu, byleby nie przekraczał we wskazanym kierunku tak określonej linii.

z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 lutego 2011 r. (sygn. akt II SA/Kr 1454/10)

- linia zabudowy nie jest tożsama z liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny





Druga linia

- Zabudowa „na zapleczu” lub „na tyłach” istniejącej zabudowy jest możliwa bez potrzeby ustalania kolejnej linii zabudowy. W istocie jedynym wówczas wyznacznikiem powinno być to, czy ta nowa zabudowa jest możliwa do skorelowania z zabudową na obszarze analizowanym w zakresie ładu przestrzennego.

wyrok NSA z dnia 16 marca 2011 r. (sygn. akt II OSK 496/10).

Linia zabudowy





Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie to w szczególności:

- tereny górnicze,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwania się mas ziemnych;

W tekście planu dla tych terenów powinny znajdować się ustalenia (nakazy, zakazy).

Zakaz zabudowy w prawie

wodnym

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi

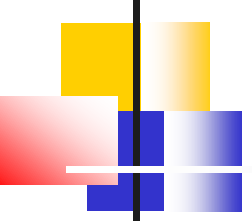
Mapy zagrożenia

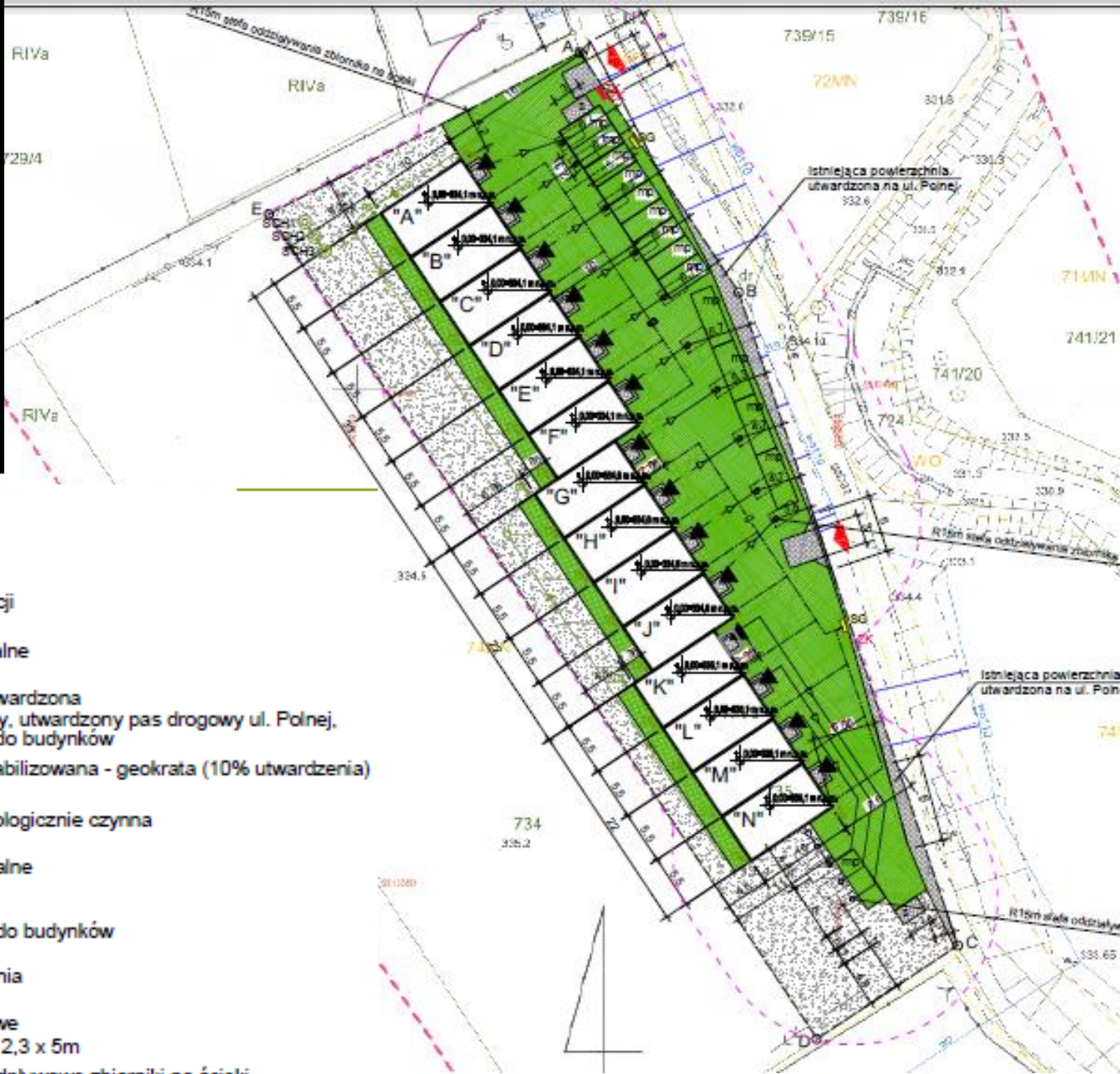
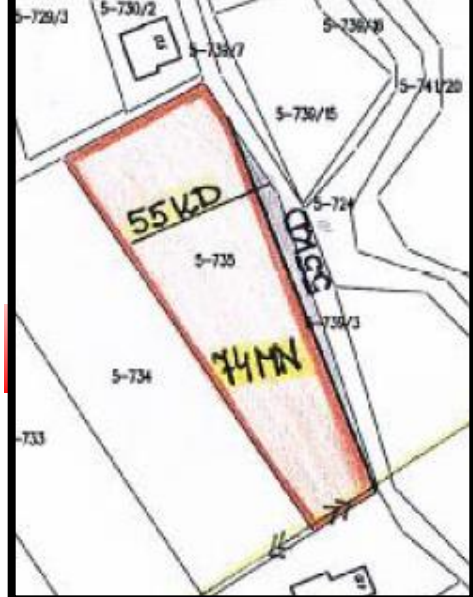
przeciwpowodziowego a mpzp

- Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów zagrożenia powodzią i szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy



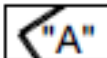







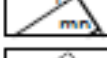
W planie miejscowym można określić:

art. 15 ust. 3

- 
-
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.



LEGENDA

-  Granica przedmiotowej działki
-  Obszar oddziaływania inwestycji
-  Projektowane budynki mieszkalne
-  Projektowana powierzchnia utwardzona
- kostka brukowa, asfalt (zjazdy, utwardzony pas drogowy ul. Polnej, śmietniki, schody wejściowe do budynków)
-  Projektowana powierzchnia stabilizowana - geokrata (10% utwardzenia)
-  Projektowana powierzchnia biologicznie czynna
-  Projektowane zjazdy indywidualne
- wg. odrębnego opracowania
-  Projektowane wejścia główne do budynków
-  Projektowane miejsce ustawienia kontenerów na śmieci
-  Projektowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych - 2,3 x 5m
-  Projektowane betonowe, bezodpływowe zbiorniki na ścieki sanitarne o poj. 8 m3, dwukomorowe



...z miejscowego planu:

§ 8. Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 222MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice tej działki;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z prawem do jej przebudowy, rozbudowy pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej,
- 6) powierzchnia działki powstałej z nowego wydzielenia 1000 m² z zachowaniem frontu działek o szerokości minimum 25 m dla zabudowy jednorodzinnej oraz 750 m² dla zabudowy bliźniaczej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i dla szerokości frontu działki;



Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach

Koniec