

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
oraz
sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących
nowej zabudowy i zagospodarowania terenu
w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

arch. Bożena Nieroda
30.05.2007 r.

SPIS TREŚCI

Cel opracowania

Podstawa Prawna

Wprowadzenie

- SCHEMAT I – dot. metod określania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu
- SCHEMAT II – dot. podziału decyzji wzięt na decyzje ulic i decyzje wz
- SCHEMAT III – dot. przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji wz

Procedura analizy

- Wyznaczanie obszaru analizowanego
- Przeprowadzanie analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy

Projekt decyzji o warunkach zabudowy

- USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI
- USTALENIA DOTYCZĄCE ŁADU PRZESTRZENNEGO
 - Ustalanie linii nowej zabudowy
 - Ustalanie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu
 - Ustalanie wskaźnika wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki albo terenu
 - Ustalanie szerokości elewacji frontowej
 - Ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
 - Ustalanie geometrii dachu
- USTALENIA INNE

Oznaczenia graficzne

CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest omówienie sposobu ustalania w **decyzji o warunkach zabudowy** wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istotną częścią pracy jest prezentacja autorskiego spojrzenia na zagadnienie analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania oraz cech zabudowy i zagospodarowania, tzw. **analizy urbanistyczno-architektonicznej**, stanowiącej podstawę rozstrzygnięć przestrzennych, orzekanych w decyzjach o warunkach zabudowy.

Całość materiału przygotowana została w formie krótkiego poradnika, z intencją przekazania praktycznej wiedzy.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami*).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. Nr 164, poz. 1588*)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (*Dz. U. Nr 164, poz. 1589*)

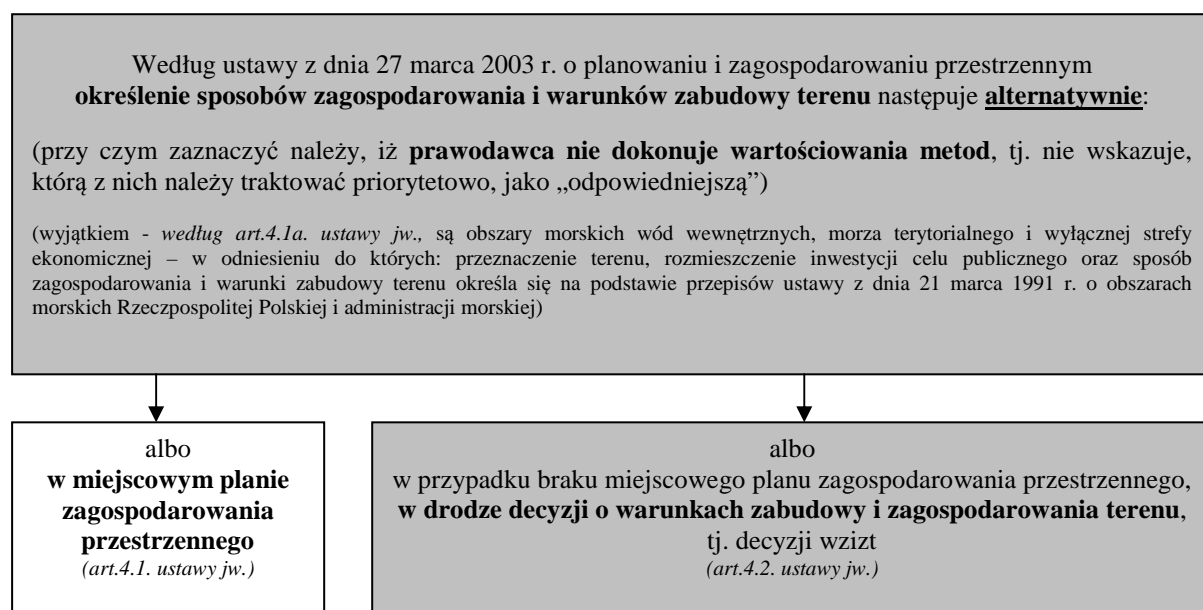
WPROWADZENIE

Jednym z podstawowych zagadnień regulowanych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest problematyka związana z **ustalaniem sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu** – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

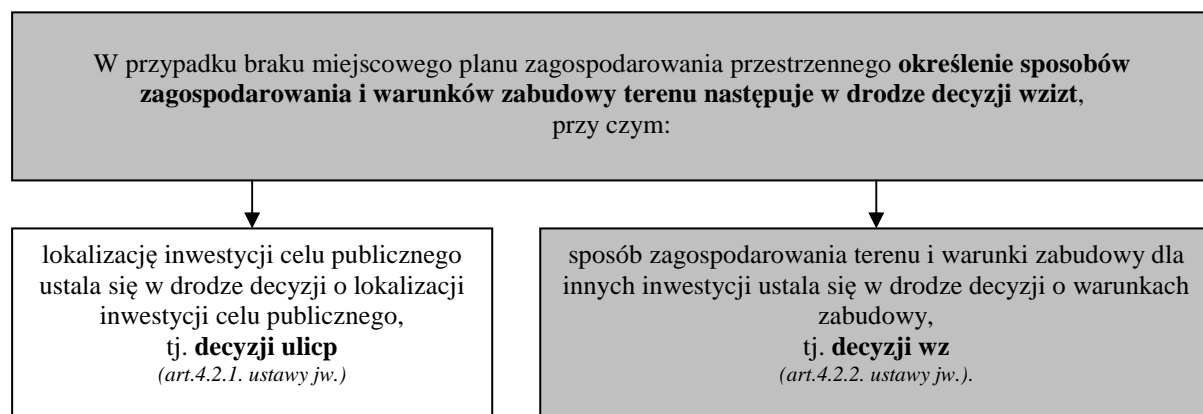
Kluczowe elementy procedury ustalania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu - ujęte zostały w niżej przedstawionych schematach.

Te części schematów, które związane są z wiodącym tematem niniejszego opracowania – oznaczono kolorem popielatym.

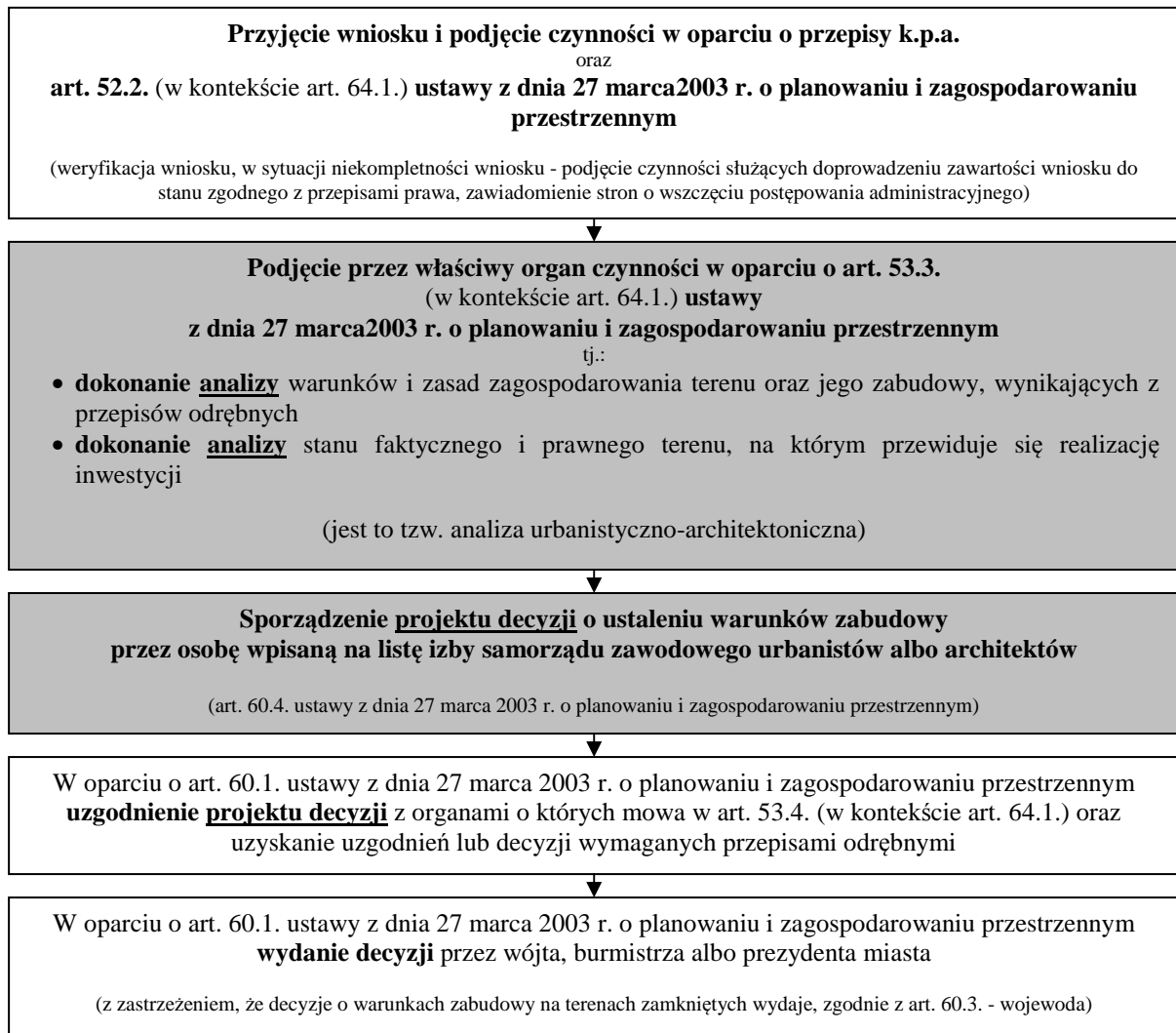
SCHEMAT I – dot. metod określania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu



SCHEMAT II – dot. podziału decyzji wzłt na decyzje ulicp i decyzje wz



SCHEMAT III – dot. przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji wz



ANALIZA

Jednym z najważniejszych elementów postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy (decyzji wz) – jest podjęcie przez właściwy organ **czynności w oparciu o art. 53.3.** (w kontekście art. 64.1.) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- **dokonanie analizy** warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych
- **dokonanie analizy** stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

(jest to tzw. analiza urbanistyczno-architektoniczna)

Według § 3.1. rozporządzenia* - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

- **właściwy organ wyznacza wokół** działki, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, **OBSZAR ANALIZOWANY**
- **i przeprowadzana na nim ANALIZĘ** funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy**

WYZNACZANIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

OBSZAR ANALIZOWANY (§ 2.4. rozporządzenia*) - to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania.

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Wyznaczanie obszaru analizowanego jest ważnym etapem procedury sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej. Od przyjętej metody wyznaczania granic obszaru analizowanego, zależne są najczęściej wyniki analizy.**
W wielu sytuacjach:
 - **zbyt skromny powierzchniowo obszar analizowany** – uniemożliwia udowodnienie, iż planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy,
 - **zbyt rozległy obszar**, prowadzi do zbędnego wydłużania czasu potrzebnego do sporządzenia analizy.
- **Przy ustalaniu granic obszaru analizowanego, należy brać pod uwagę cel analizy.**
(należy wyznaczać taki teren analizowany, aby na jego podstawie **można było ustalić**, i to w sposób maksymalnie bezdyskusyjny, **wymagania** dla nowej zabudowy i zagospodarowania)

GRANICE obszaru analizowanego (§ 3.2. rozporządzenia*) - wyznacza się na kopii mapy (o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy**), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

(Art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy** - kopia mapy na której wyznacza się obszar analizowany to **kopia mapy zasadniczej** lub, w przypadku jej braku, **kopia mapy katastralnej**, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca: **teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać**, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **W większości sytuacji mapa w skali 1:1000, wydaje się mapą wystarczająco precyzyjną przy rozstrzygnięciu zagadnień urbanistycznych.**
- **Sposób wyznaczania granic obszaru analizowanego podany przez prawodawcę nie jest jednoznaczny.**
 - **Rozporządzenie nie wskazuje jak należy mierzyć trzykrotną szerokość frontu działki.**
 - **Czy trzykrotną szerokość frontu działki należy wymierzać od każdego z narożników działki, czy też linia będąca średnicą obszaru analizowanego – winna wynosić minimum trzykrotną szerokość frontu działki**

FRONT działki (§ 2.5. rozporządzenia*) - to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Umieszczenie frontu działki zależne jest od lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę, a nie od wjazdu lub wejścia do budynku.**
- **Jeżeli do działki prowadzą z różnych stron równorzędne drogi lub dojścia działka ma kilka frontów.**

PRZEPROWADZANIE ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 USTAWY**

Art. 61 ust. 1 pkt. 1. ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków: (m.in.) - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji: funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Prawodawca nie zdefiniował pojęcia „działka sąsiednia”.**
Za „działkę sąsiednią” niektórzy uważają działkę bezpośrednio graniczącą z działką, na której planowana jest inwestycja, inni stoją na stanowisku, iż jedynym kryterium dla działki sąsiedniej jest warunek, aby była to działka dostępna z tej samej drogi publicznej, co działka na której inwestycja jest planowana.
- **Istotną kwestią jest interpretacja sformułowania „dostępna z tej samej drogi publicznej”.**
Przy badaniu znaczenia pojęcia „droga publiczna” należy korzystać z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
Według ustawy o drogach publicznych **drogi publiczne** dzielą się na (art.2.): drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, drogi gminne. Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych – są **drogami wewnętrznymi** (art.8.)

Zarówno działki położone bezpośrednio przy drodze publicznej jak i działki położone przy drodze wewnętrznej można traktować jak działki dostępne z tej samej drogi publicznej.

W konsekwencji – ilość działek, które mogą być uznane za działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, znacząco się powiększa.

- Ostatnim zagadnieniem pojawiającym się w art. 61.1.1. wymagającym interpretacji - jest **warunek „kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.**

Problem jak należy interpretować warunek „kontynuacji”, sprowadza się w praktyce do konieczności podjęcia decyzji które funkcje i formy mogą i powinny być kontynuowane.

Warunek „kontynuacji” – nie jest warunkiem obowiązującym przy każdej inwestycji

- Według art. 61.2. – przepisów art. 61.1. pkt. 1 (warunku kontynuacji) **nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych** lokalizowanych na terenach przeznaczony na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 (tj. utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).
- Według art. 61.3. - przepisów art. 61.1. pkt. 1 (warunku kontynuacji) **nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.**
- Według art. 61.4. - przepisów art. 61.1. pkt. 1 (warunku kontynuacji) **nie stosuje się do zabudowy zagrodowej**, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków: - (m.in.) **teren ma dostęp do drogi publicznej**

Według art. 61.3. - przepisów art. 61. 1. pkt. 2 (warunku posiadania dostępu do drogi publicznej) **nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.**

(Według definicji podanej w art. 2. pkt. 14. ustawy*, przez **dostęp do drogi publicznej** należy rozumieć: bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną, dostęp do drogi publicznej przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej)

Art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków: (m.in.) **istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu**, z uwzględnieniem ust. 5, **jest wystarczające** dla zamierzenia budowlanego

(według art. 61. ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze **umowy** zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem)

(Według definicji podanej w art. 2. pkt. 13. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **przez uzbrojenie terenu** należy rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tj. takie urządzenia infrastruktury technicznej jak **drogi** oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia **wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne**)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- *Analiza czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest **wystarczające** dla zamierzenia budowlanego, to także analiza czy istniejące lub projektowane drogi są wystarczające dla danego zamierzenia budowlanego.*

Zagadnienie to chociaż wydaje się kluczowe dla rozstrzygnięć urbanistycznych, często bywa niestety pomijane.

Art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków: (m.in.) **teren nie wymaga uzyskania zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne **albo jest objęty zgodą** uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.***

(***tj. utraciły moc na podstawie art. 67 ust. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Teren nie wymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne to:**

(według jednej z interpretacji art. 7 ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych)

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III – do 0,5 ha włącznie,

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas IV – do 1,0 ha włącznie,

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas V-VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, **do 1,0 ha** włącznie,
(przy czym wymienione w ustawie w art. 7 „zwarte obszary” przeznaczone do zmiany przeznaczenia, utożsamiane są z terenem objętym wnioskiem o decyzję wz)

- **Teren objęty zgodną na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym – to generalnie teren, który w planach przewidywany był na cele inwestycyjne.**

Art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków: (m.in.) - **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Prawodawca nie sformułował katalogu przepisów odrębnych.** Tym samym obowiązek sporządzania takiego zestawienia na potrzeby każdej rozpatrywanej sprawy, staje się istotnym obciążeniem dla osób sporządzających projekt decyzji wz.
Jednym z podstawowych problemów, z którym spotkają się osoby sporządzające projekt decyzji wz – to trudność rozpoznania wszystkich przepisów odrębnych, które wpływać mogą na treść rozstrzygnięcia.

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

(**ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

PROJEKT DECYZJI WZ

Kluczowym elementem postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest **opracowanie projektu decyzji wz w oparciu o sporządzoną wcześniej analizę.**

USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI

Ponieważ art. 61.1.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż **warunkiem wydania decyzji wz** jest m.in. zasada aby co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji,

to kolejnym krokiem staje się (na podstawie sporządzonej wcześniej analizy) rozstrzygnięcie w decyzji wz - czy proponowana przez Inwestora funkcja dla nowej zabudowy respektuje zasadę art. 61.1.1 oraz (w sytuacji spełnienia warunków ustawy) **ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie funkcji**

Prawodawca, kierując się potrzebą ujednoczenia terminologii, wprowadził definicję niektórych pojęć, zgodnie z którymi, wg § 2 pkt. 1* **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** zapisuje się, stosując w szczególności następujące nazewnictwo:

zabudowa mieszkaniowa, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **zabudowa usługowa**, **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictw, **zabudowa produkcyjna**, **cmentarze**, **drogi publiczne**, **drogi wewnętrzne**, **obiekty infrastruktury technicznej**

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 2*), **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** - zapisuje się poprzez określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 2*), **przez funkcję** zabudowy i zagospodarowania terenu – należy rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodną z przepisami odrębnymi

(Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- *Pewien problem stwarza fakt, iż chociaż prawodawca wprowadził ujednolicone nazewnictwo, to w kolejnych przepisach prawa raz posługuje się sformułowaniem „rodzaj zabudowy”, natomiast innym razem - stosuje sformułowanie „funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu” (rozumiana jako sposób użytkowania, zgodny z przepisami odrębnymi) nie wyjaśniając różnic pomiędzy tymi pojęciami.
W praktyce, najczęściej oba pojęcia są ze sobą utożsamiane.*
- *Nie w każdym przypadku „wizualna” ocena danego obiektu – pozwala na jednoznaczne stwierdzenie rodzaju, czy też funkcji zabudowy.
W sprawach niejasnych, spornych, przy precyzowaniu funkcji zabudowy, należy posłużyć się stosownymi do sytuacji dokumentami dotyczącymi obiektów oraz opierać ocenę na definicjach zawartych w przepisach prawa
(szereg takich definicji znaleźć można w ustawie Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).*

USTALENIA DOTYCZĄCE ŁADU PRZESTRZENNEGO

Ponieważ art. 61.1.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż **warunkiem wydania decyzji wz** jest m.in. zasada aby co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w **zakresie kontynuacji** parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

to kolejnym krokiem staje się (na podstawie sporządzonej wcześniej analizy) rozstrzygnięcie w decyzji wz - czy proponowane przez Inwestora parametry, cechy i wskaźniki dla nowej zabudowy respektują zasadę art. 61.1.1. oraz (w sytuacji spełnienia warunków ustawy) **ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie dotyczącym tych parametrów, cech i wskaźników**

Powyższe parametry, cechy i wskaźniki – są czynnikami, kształtującymi ład przestrzenny (pogląd wyrażony w jednym z przepisów prawa, niżej opisanym)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 3*), **ustalenia dotyczące ładu przestrzennego** - zapisuje się poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a w szczególności:

określenie **linii zabudowy**, wielkości **powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału **powierzchni biologicznie czynnej**, a także **gabarytów i wysokości** projektowanej zabudowy, w tym **szerokości** elewacji frontowej, oraz **geometrii dachu**.

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

ŁAD PRZESTRZENNY według definicji ustawowej* - to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy **harmonijną** całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne

(*art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Ocena terenu analizowanego i ustalenie, które z istniejących parametrów winny być kontynuowane**, zawsze posiada charakter **oceny subiektywnej**.
*Analiza istniejącego sposobu zagospodarowania i istniejącej zabudowy nie w każdym przypadku prowadzi do oczywistych wniosków.
Często w **ocenie** terenu analizowanego i **przy wyborze** parametrów i wskaźników, które winny być kontynuowane, **pomaga badanie szerszego kontekstu przestrzennego**, w tym weryfikacja jego wartości przyrodniczych i kulturowych.*

USTALANIE LINII NOWEJ ZABUDOWY

Prawodawca wprowadził w § 4., w punktach od 1 do 4 - cztery odmienne warianty wyznaczania linii zabudowy*.

§ 4. 1. - Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się **jako przedłużenie linii** istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich

§ 4. 2. – W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy **ustalić zgodnie z tymi przepisami**.

§ 4. 3. – Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc **uskok**, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

§ 4. 4. – Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, **jeżeli wynika to z analizy**, o której mowa w § 3 ust. 1.

Na wybór konkretnego wariantu sposobu wyznaczania linii zabudowy - wpływ posiadają **przepisy odrębne** oraz **efekt przestrzenny**, który planuje się uzyskać.

(* § 4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Przepisy odrębne, istotne przy wyznaczaniu linii zabudowy od strony drogi, to przede wszystkim przepisy ustawy o drogach publicznych.**
 - Przepis art. 43 ustawy o drogach publicznych stanowi, iż **obiekty budowlane przy drogach** w terenach zabudowanych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: **30m** przy autostradzie, **20m** przy drodze ekspresowej, **10m** przy drodze ogólnodostępnej krajowej, **8m** przy drodze ogólnodostępnej wojewódzkiej i powiatowej oraz **6m** przy drodze gminnej.
 - W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż ww., może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych.
- Przepisy § 4. posługując się jedynie sformulowaniem „**obowiązująca linia zabudowy**” – mogą sugerować, że jedyną możliwością wyznaczania linii zabudowy, jest wyznaczanie linii obowiązującej. Jednakże, rozpatrując zagadnienie wyznaczania linii zabudowy w szerszym kontekście prawnym, zwłaszcza z uwzględnieniem § 3. pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, który to przepis wskazuje na obowiązek stosowania **Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.**, uwzględnić należy **możliwość wyznaczania**, podanych tą normą, zarówno **obowiązujących linii zabudowy**, jak i **nieprzekraczalnych linii zabudowy**.
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy najczęściej wyznaczane są w układach o kompozycji swobodnej, w zabudowie podmiejskiej.
 - Obowiązujące linie zabudowy zazwyczaj wyznaczane są w układach o rygorystycznych założeniach formalnych, w zabudowie o charakterze miejskim.

USTALANIE WSKAŹNIKA WIELKOŚCI POWIERZCHNI NOWEJ ZABUDOWY DO POWIERZCHNI DZIAŁKI LUB TERENU

Prawodawca przyjął w § 5., w punktach 1 i 2 - dwa warianty wyznaczania wskaźnika*.

§ 5. 1. – **Wskaźnik** wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie **średniego wskaźnika** tej wielkości dla obszaru analizowanego.

§ 5. 2. – Dopuszcza się wyznaczanie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, **jeżeli wynika to z analizy**, o której mowa w § 3 ust. 1.

Na wybór konkretnego wariantu sposobu wyznaczania wskaźnika - wpływ ma **efekt przestrzenny**, który planuje się uzyskać.

(* § 5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Wskaźnik** wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – jest tak specyficznym wskaźnikiem, że wyznaczanie tego parametru w oparciu o matematycznie obliczoną **średnią** – **rzadko przynosi prawidłowe rezultaty**.
- Przy wyborze wariantu podanego w § 5. 1 (z uśrednionym wskaźnikiem) - warto sporządzić **symulację układu przestrzennego** nowej zabudowy, która by mogła powstać w oparciu o „uśredniony” wskaźnik - w celu uniknięcia różnego typu „**niespodzianek**”.

USTALANIE WSKAŹNIKA WIELKOŚCI POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI LUB TERENU

Według § 2 pkt. 3* ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez określenie m.in. **udziału powierzchni biologicznie czynnej**.

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Sposób ustalania** w decyzji wz **wskaźnika wielkości powierzchni biologicznie czynnej** w stosunku do powierzchni działki albo terenu, **nie jest sprecyzowany przez prawodawcę**.
 - W różnego rodzaju opracowaniach urbanistycznych oraz w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - **powierzchnia biologicznie czynna** opisywana jest jako **plaszczyna pozioma**, w tym grunt rodzimy, wody powierzchniowe lub sztuczne nawierzchnie pokryte podłożem zapewniającym naturalną wegetację roślin.
 - Przy takim rozumieniu powierzchni biologicznie czynnej – **tereny porośnięte wysokimi drzewami oraz tereny płaskich trawników – traktowane są jako tereny o takiej samej wartości.**

USTALANIE SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ

Prawodawca przyjął w § 6., w punktach 1 i 2 - dwa warianty wyznaczania szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy*.

§ 6. 1. – **szerokość** elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie **średniej szerokości** elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

§ 6. 2. – Dopuszcza się wyznaczanie innej szerokości elewacji frontowej, **jeżeli wynika to z analizy**, o której mowa w § 3. ust. 1

Na wybór konkretnego wariantu sposobu wyznaczania szerokości elewacji - wpływ ma **efekt przestrzenny**, który planuje się uzyskać.

(* § 6 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Szerokość elewacji frontowej** – to szerokość elewacji przylegającej do części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
Według przepisów ustawy, elewacja, w której znajduje się główne wejście lub wjazd do budynku – nie zawsze jest elewacją frontową.

USTALANIE WYSOKOŚCI GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI

Prawodawca przyjął w § 7., - trzy warianty wyznaczania wysokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy*.

§ 7. 1. – **wysokość**** górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 7. 3. – Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc **uskok**, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

§ 7. 4. – Dopuszcza się wyznaczanie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, **jeżeli wynika to z analizy**, o której mowa w § 3 ust. 1.

Na wybór konkretnego wariantu sposobu wyznaczania wysokości elewacji - wpływ ma **efekt przestrzenny**, który planuje się uzyskać.

(* § 7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

(**§ 7. 2. – **Wysokość**, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.)

UWAGI I INTERPRETACJE:

- **Konstrukcja sformułowania „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki”** wskazuje, iż **wysokość elewacji** nie jest mierzona do najwyższego punktu obiektu (widocznego na rysunkach elewacji), ale mierzona jest do wysokości górnej krawędzi frontowej ściany budynku, jej gzymsu lub attyki.
- **Wysokości** górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona według zasad podanych w rozporządzeniu) **zależna jest** w efekcie od geometrii dachu oraz od położenia kalenicy w budynkach z dachami połaciowymi. W związku z powyższym:
 - **Wysokość** górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę - liczona jest do poziomu tego gzymsu lub attyki.
 - **Wysokość** górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki – liczona jest do poziomu kalenicy.
 - **Wysokość** górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki – liczona jest do poziomu okapu połaci dachowych (można przyjmując, iż poziom okapu jest – jako wyraźna pozioma granica, podobnie ważny jak poziom gzymsu lub attyki).

USTALANIE GEOMETRII DACHU

Prawodawca przyjął w § 8. - jeden wariant wyznaczania geometrii dachu dla nowej zabudowy*.

§ 8. – **geometrię dachu** (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się **odpowiednio** do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

(* § 8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

UWAGI I INTERRETACJE:

- *Ponieważ prawodawca przyjął że **geometrię dachu charakteryzują**: kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – to można przyjąć, że są to parametry wystarczające przy rozstrzygnięciu tego zagadnienia na poziomie urbanistycznym*
- *Art. 61. ust. 1. pkt 1 jest tak skonstruowany, że wymagania odnośnie kontynuacji dotyczyć mogą nie tylko podstawowych cech opisujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, (takich jak linia zabudowy, wskaźniki, szerokość i wysokość elewacji oraz geometria dachu), ale i innych elementów, mogących charakteryzować zabudowę. Jednakże takie „inne” cechy, w tym różnego rodzaju **detale** oraz **kolorystyka** obiektów – rzadko bywa poddawana analizie.*

INNE USTALENIA

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 4*):

ustalenia dotyczące ochrony **środowiska, przyrody i krajobrazu** zapisuje się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z:

- potrzeb ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia - Prawo ochrony środowiska
- obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 5*):

ustalenia dotyczące ochrony **dziejictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zapisuje się poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie z i zagospodarowaniu terenu

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 6*):

ustalenia dotyczące obsługi w zakresie **komunikacji i infrastruktury technicznej** - zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 7*):

ustalenia wymagań dotyczących **ochrony interesów osób trzecich** - zapisuje się w szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

- **pozbawieniem** dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- **uciążliwościami** powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- **zanieczyszczeniem** powietrza, wody i gleby

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

Prawodawca przyjął, że w decyzjach o warunkach zabudowy (§ 2 pkt. 8*): **ustalenia dotyczące granic** sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów **podlegających ochronie**, ustalonych na **podstawie przepisów odrębnych**,

- w tym terenów **górnictwa**,

- a także narażonych na niebezpieczeństwo **powodzi**

- oraz zagrożonych **osuwaniem się** mas ziemnych,

powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w **zagospodarowaniu terenów**

(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy)

OZNACZENIA GRAFICZNE

Prawodawca, kierując się potrzebą ujednoczenia i uczynienia części graficznych decyzji o warunkach zabudowy – wprowadził szereg ważnych ustaleń.

Według § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie **oznaczeń** i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy:

- część graficzną decyzji wz **sporządza się na kopii mapy** zasadniczej lub, w przypadku jej braku, kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 (jest to mapa, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- część graficzną decyzji wz sporządza się w **czytelnej technice graficznej**, zapewniającej **możliwość wykonania jej kopii**
- podstawowe **jednobarwne oznaczenia graficzne** dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, stosuje się **zgodnie z Polską Normą PN-B-01027** z dnia 11 lipca 2002 r.
- w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń decyzji wz – **dopuszcza się stosowanie oznaczeń uzupełniających**.
- w części graficznej decyzji wz zamieszcza się **objaśnienia wszystkich użytych w niej oznaczeń**.

Według § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o warunkach zabudowy, zawierającej część tekstową i graficzną,
- wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy,
- część graficzna decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzna analizy sporządza się w **czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wykonywania ich kopii**,
- część graficzną analizy sporządza się z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy.