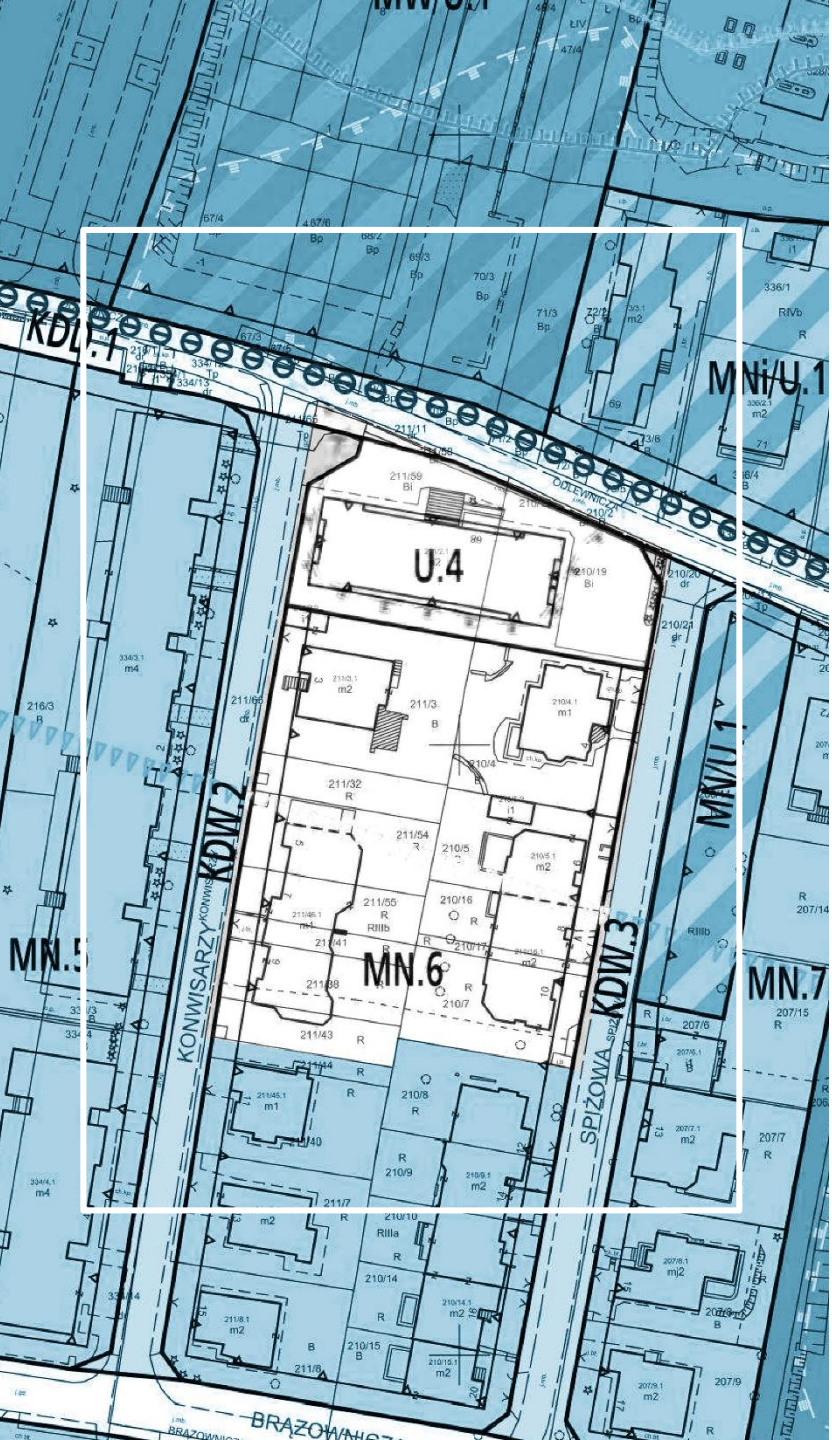




Zagadnienie nr 1:

Obliczanie powierzchni wynikających z zapisów miejscowego planu w przypadku, gdy projekt zagospodarowania terenu położony jest na kilku odmiennych obszarach planu.

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

W przypadku, gdy dana inwestycja projektowana jest na nieruchomości, na której ustalono kilka obszarów przeznaczenia zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, projekt budowlany winien uwzględnić powyższy fakt.

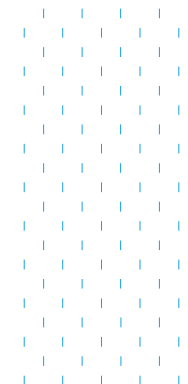
W takiej sytuacji autor projektu winien wykazać zgodność projektowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu odpowiednio dla każdego obszaru przeznaczenia.



rozporządzenie

Zgodnie z treścią § 6 Rozporządzenia w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie, mapy do celów projektowych, poza elementami stanowiącymi treść mapy zasadniczej łącznie z granicami władania nieruchomości, powinna zawierać, między innymi, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie ulic, dróg itp., jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z powyżej przytoczonych przepisów wynika, że już w początkowym etapie projektowym autor projektu winien posiadać mapę do celów projektowych, o treści zawierającej granice terenów przeznaczenia jakie są wprowadzone obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.





wyjaśnienie

W przypadku zatem, gdy inwestycja projektowana jest na kilku terenach przeznaczenia planu, winno to jasno wynikać z rysunku projektu zagospodarowania. Co więcej opis projektu budowlanego winien czytelnie przedstawiać szczegółowe obliczenia, takie jak:

- jakie na terenie działki inwestycji występują przeznaczenia planu, ile, o jakich symbolach;
- jaka powierzchnia działki inwestycji położona jest w danym terenie planu, podać powierzchnie dla każdego z terenów;
- wyliczenia wskaźników planu (np. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej) odnoszące się do każdego z terenów planu.

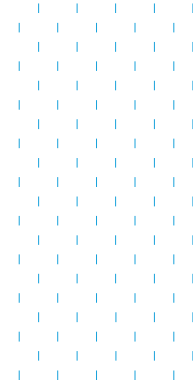
Istotną kwestią jest, aby każdy teren przeznaczenia planu traktować jako osobny obszar, i dla którego z nich należy wykazać zgodność z zapisami obowiązującego miejscowego planu.

wymagania

Zgodnie z treścią § 8 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego: projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta.



Projekt zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z treścią § 10 tego samego rozporządzenia, powinien być sporządzony na kopii mapy do celów projektowych, w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego i zapewniającej jego czytelność. Część opisowa projektu zagospodarowania terenu, powinna zawierać, między innymi: zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.



podsumowanie

Podkreśla się, iż nie jest dopuszczalne, nawet w rejonie tej samej działki, projektowanie miejsc postojowych w obszarze sąsiednim, jeżeli zapewnienie miejsc postojowych określone jest dla danego obszaru. Przykładowo: nie jest dopuszczalne zapewnienie miejsc postojowych w terenie KD lub U, jeżeli projektowana zabudowa jest lokalizowana na terenie MN, nawet, jeżeli wszystkie te przeznaczenia planu (KD, U, MN) występują na tej samej działce.

Zasada ta obowiązuje z każdym z zapisów planu, np. nie można wliczyć powierzchni biologicznie czynnej występującej w terenie U, jeżeli ma ona zapewnić wskaźnik takiego terenu dla obszaru MN, na którym jest projektowana zabudowa, nawet jeżeli obszary te występują w ramach tej samej nieruchomości.

Reasumując projekt budowlany winien wykazywać odrębne obliczenia spełnienia wskaźników planu dla każdego obszaru, jaki występuje na terenie objętym wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.