

TEKST

a rysunek

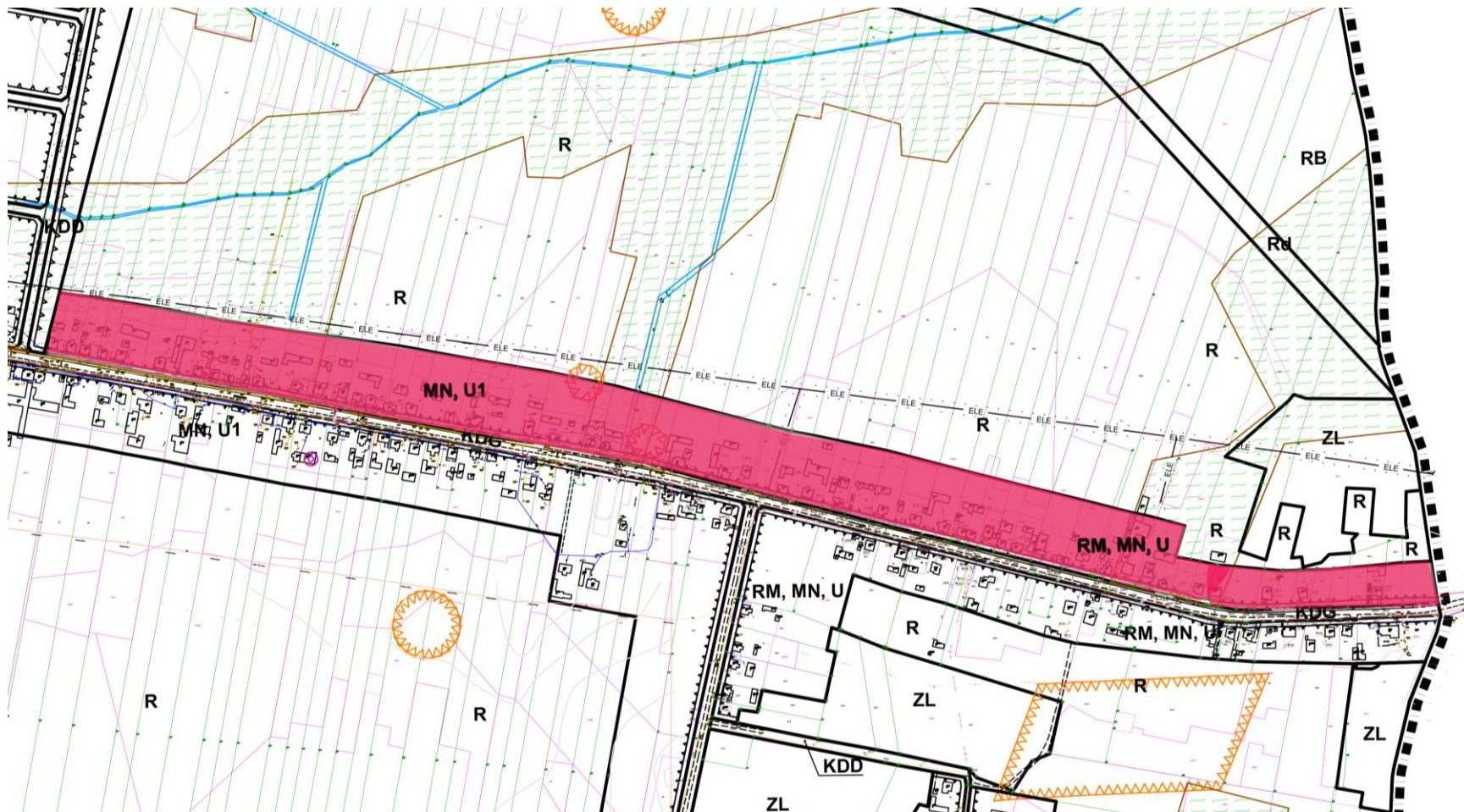
rozbieżności
uniemożliwiający
zastosowanie mpzp
w praktyce

Monika Ziętek

PRZYKŁAD 1:

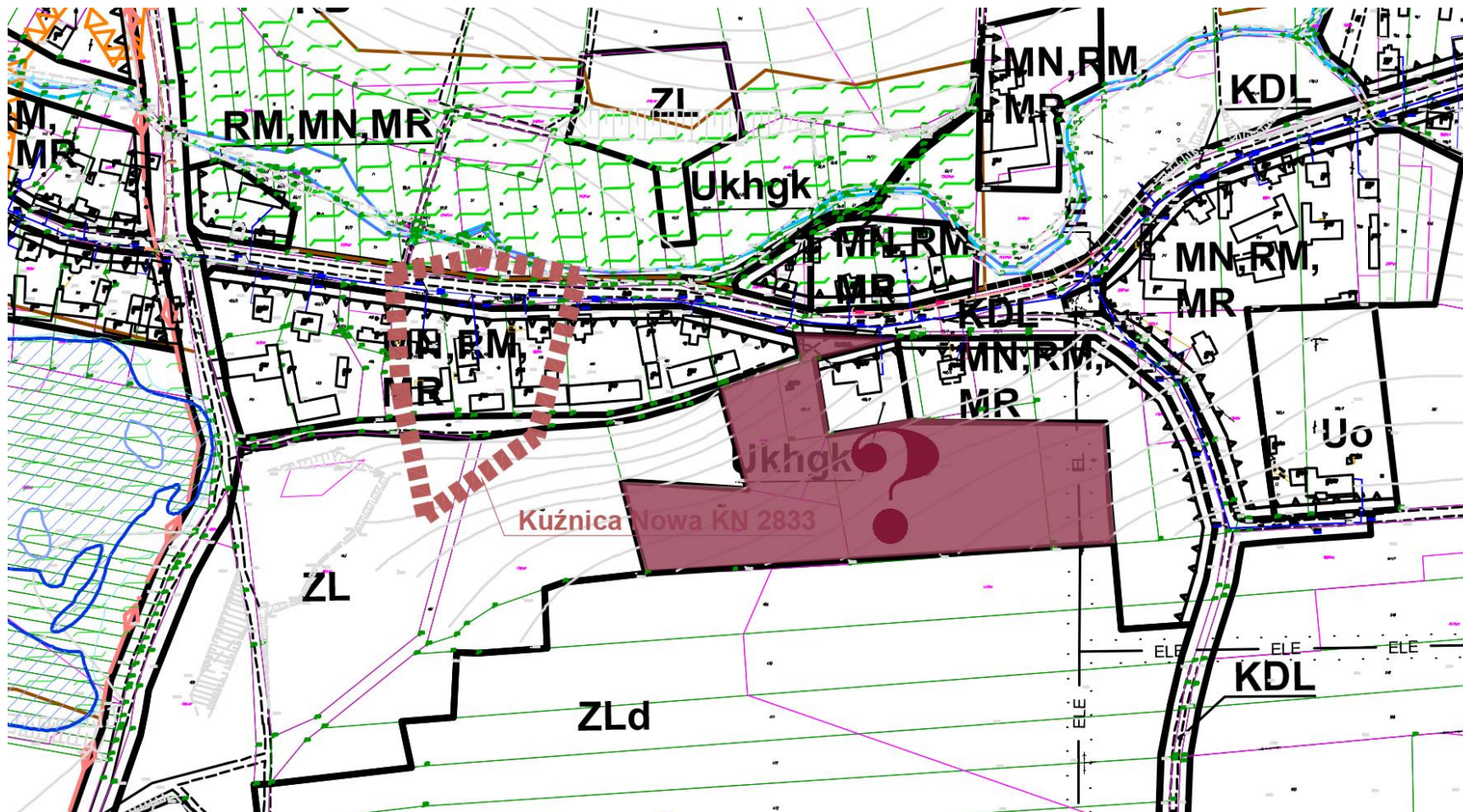
brak **linii rozgraniczającej** tereny o różnym **przeznaczeniu**
lub o różnych **zasadach zagospodarowania,**

przy jednoczesnym **ustaleniu** – w części tekstowej uchwały –
dla tych terenów – różnych **zasad zagospodarowania**



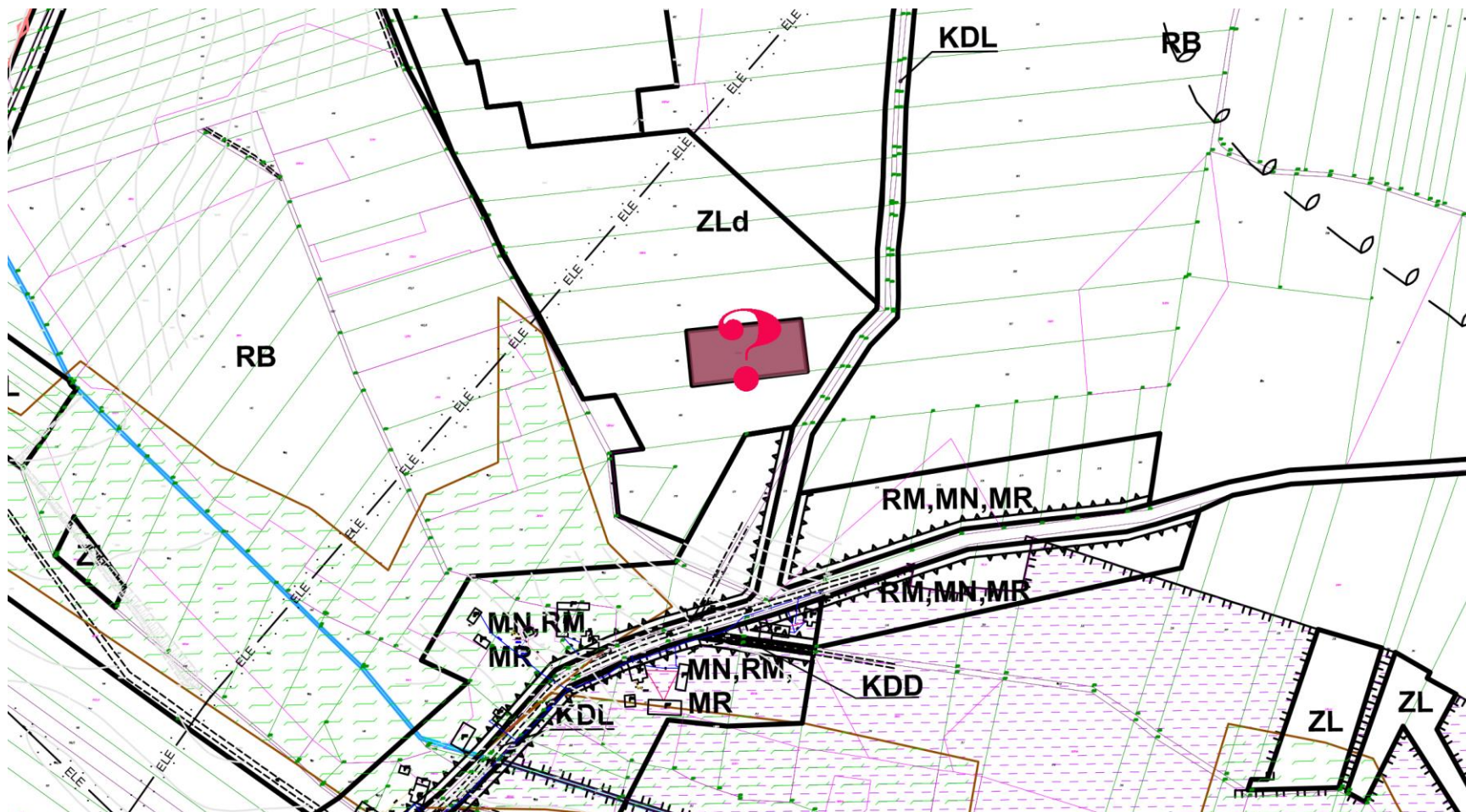
PRZYKŁAD 2a:

teren bez określonego **przeznaczenia terenu / zasad zagospodarowania**,
wydzielony *liniami rozgraniczającymi* teren –
bez przypisanego symbolu literowo-cyfrowego odnoszącego się
do konkretnych ustaleń w tekście uchwały

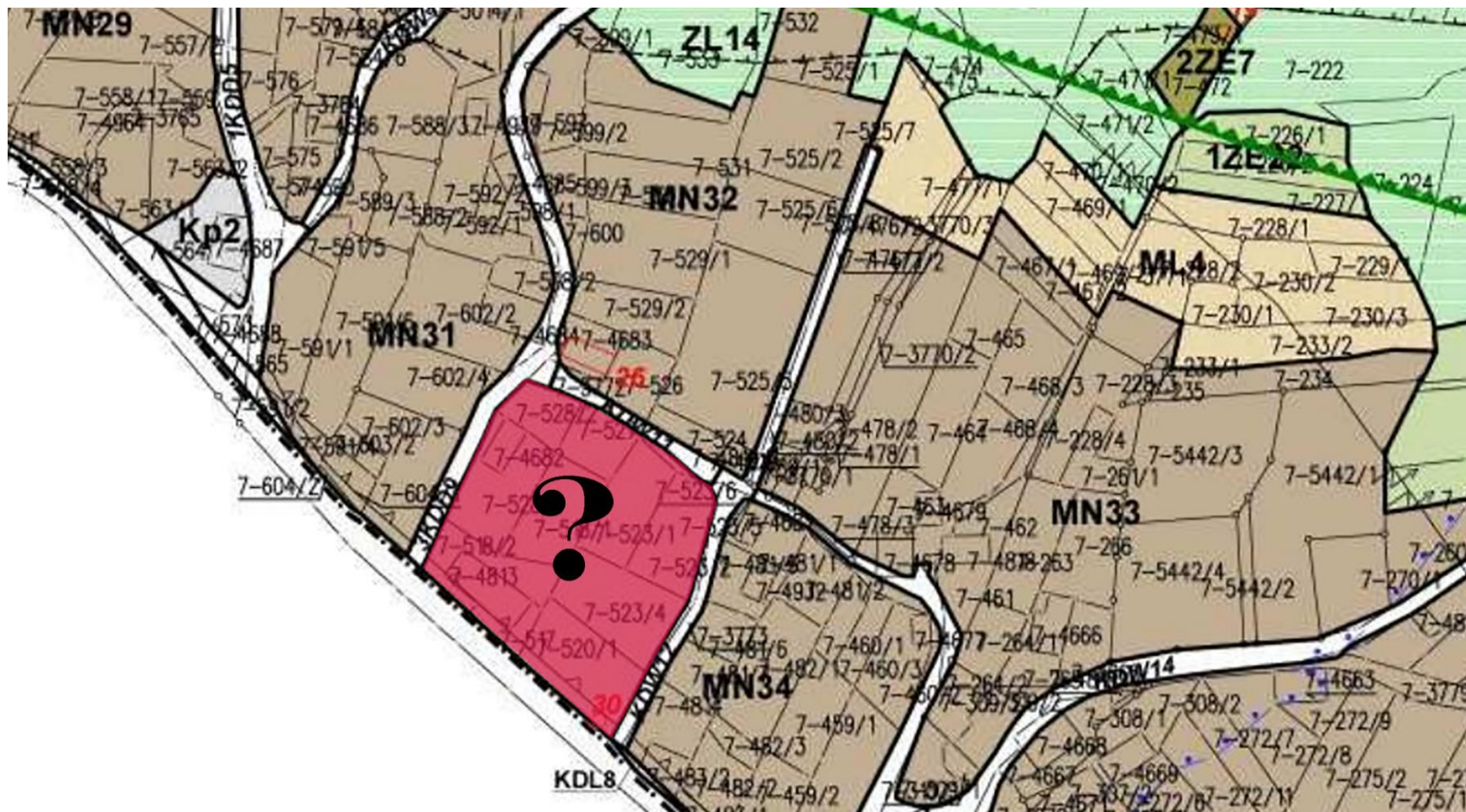


PRZYKŁAD 2b:

teren bez określonego **przeznaczenia terenu / zasad zagospodarowania**,
nie znamy ustaleń dla tego terenu,
nie wiemy jak można go zagospodarować

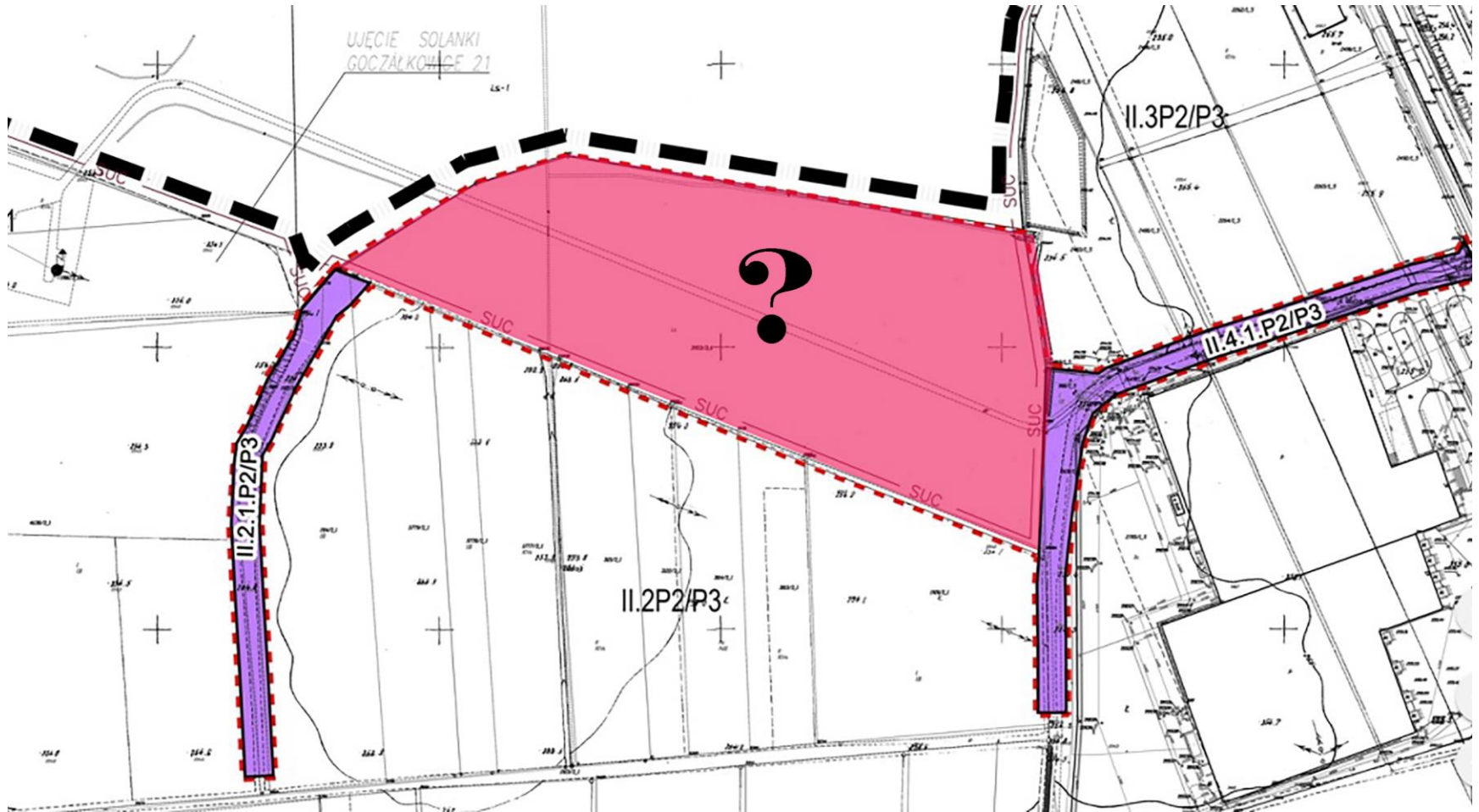


PRZYKŁAD 2c: teren bez określonego **przeznaczenia terenu / zasad zagospodarowania**,



PRZYKŁAD 2d:

brak określenia **przeznaczenia terenu** bądź **zasad zagospodarowania**,
zmiana mpzp – brak jakichkolwiek ustaleń dla terenu objętego granicami opracowania planu



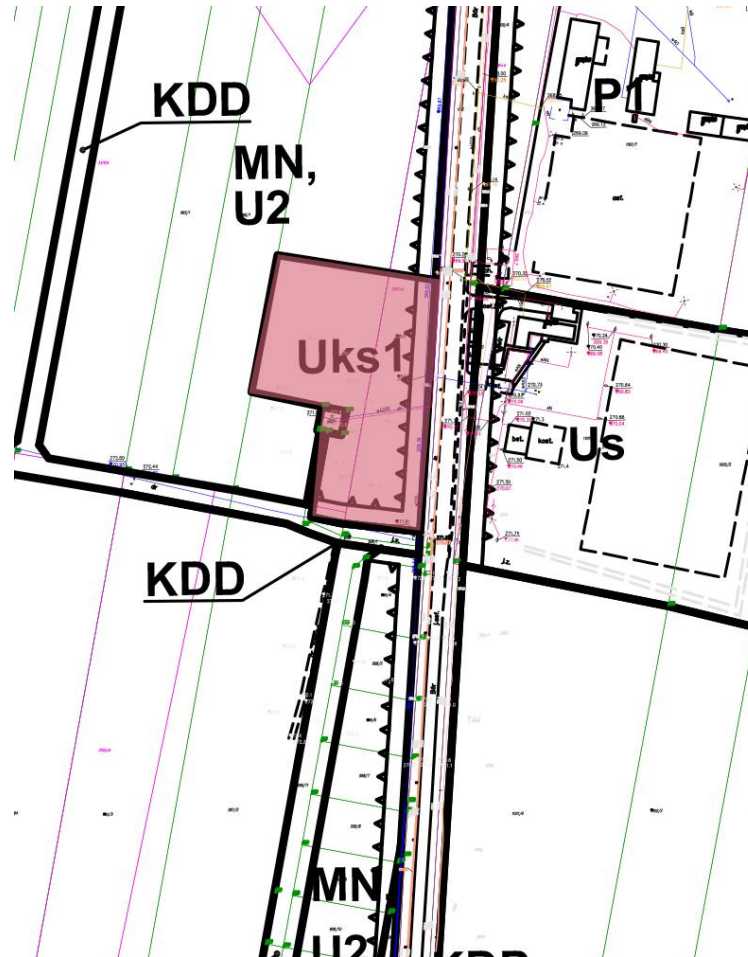
PRZYKŁAD 3a:

brak **ustaleń szczegółowych – zasad zagospodarowania**,
dla terenu wyodrębnionego na rysunku planu **liniami rozgraniczającymi**
i oznaczonego **symbolem - Ukhgk**

MN, U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	
RM, MN, U	tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	
RM, MN	tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	
MN, RM, MR	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej	
MR	tereny zabudowy letniskowej	
MN, MR	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	
Ua	tereny usług administracji	
Ukhg	tereny usług	
Uk	tereny usług kultury	
Uo	tereny usług oświaty	
Uz	tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej	
UT	tereny usług turystyki	

PRZYKŁAD 3b:

w tekście uchwały - brak **ustaleń szczegółowych – zasad zagospodarowania** – dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu



PRZYKŁAD 3c:

w treści uchwały -
brak
ustaleń
szczegółowych
– zasad
zagospodarowania

– dla 7 terenów!!!

MN38

MN39

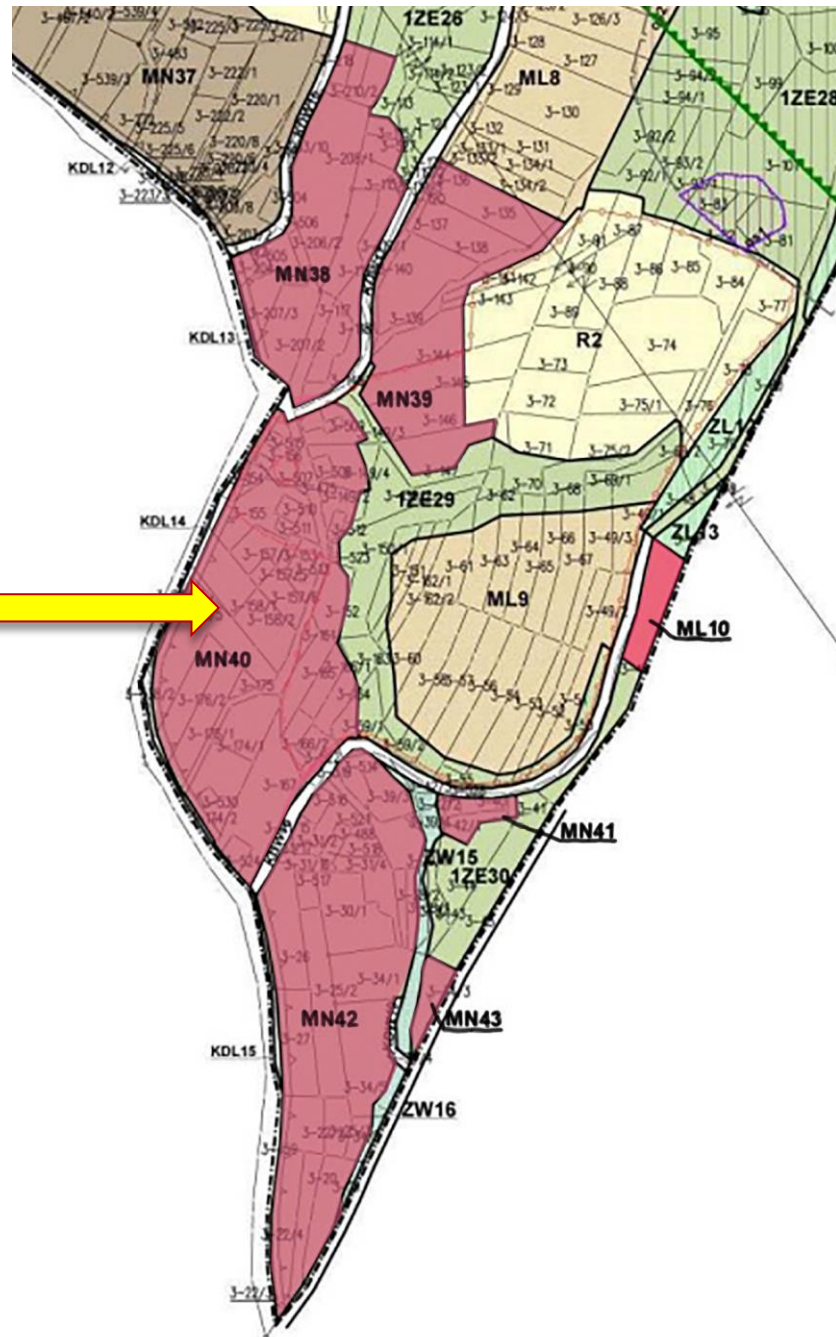
MN40

MN41

MN42

MN43

ML10



PRZYKŁAD 4a:

brak wskazanego na **rysunku planu PRZEDMIOTU**,
dla którego **w tekście uchwały** poczyniono **ustalenia**
(np. określono zasady zagospodarowania, ochrony obiektu, ...)

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 6) kapliczka lub krzyż przydrożny;
- 7) granica strefy „B3” ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza;
- 8) granica strefy „K4” ochrony konserwatorskiej obejmującej drogi historyczne;

§ 8. 1. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 6) wyznacza się do objęcia ochroną prawem miejscowym kapliczki i krzyże przydrożne wraz z towarzyszącą zielenią, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) utrzymanie obecnej lokalizacji,
 - b) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego,
 - c) stosowanie barwy odtwarzającej kolorystykę oryginalną,
 - d) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektowi, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektu;

PRZYKŁAD 4b:

ustalenia mpzp – rozbieżność pomiędzy **tekstem uchwały** a **rysunkiem**,
ustalenia dotyczące lokalizacji zabudowy – nie korespondują z rysunkiem planu

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.MN/U 01 - 22 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa – usługi podstawowe;



2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty infrastruktury komunikacyjnej niezbędne do obsługi przedmiotowego terenu,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, w terenie 2.MN/U 21 dopuszcza się zabudowę szeregową,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,6,
- c) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
- e) wysokość zabudowy – maksimum 11 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 10 m,
- f) geometria dachów:
 - dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, dla innych niż mieszkalne budynków od 15° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków gospodarczych dobudowanych do istniejących budynków o płaskich dachach,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi klasy KDZ – 10 i 20 m od linii rozgraniczającej, zakaz lokalizacji reklam świetlnych w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą drogi KDZ a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi klasy KDZ – 8 i 10 m od linii rozgraniczającej,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi klasy KDL oraz KDD – 5 m od linii rozgraniczającej,
- j) w terenach 2.MN/U 07, 09 i 19 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 4,



**NA RYSUNKU:
- 15 m**

PRZYKŁAD 4c:

ustalenia mpzp – rozbieżność pomiędzy **tekstem uchwały** a **rysunkiem**,

§ 29.1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDG, 2KDG, 1KDZ-5KDZ; 1KDL-10KDL, 1KDD-24KDD, 1KDW-6KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja kołowa, a w szczególności:

a) tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD** - drogi publiczne,

b) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla dróg klasy "główna" o symbolach **KDG** - 25,0 m,

b) dla dróg klasy "zbiorcza" o symbolach **KDZ** – 20,0 m,

c) dla dróg klasy "lokalna" o symbolach **KDL** – 12,0 m,

d) dla dróg klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD** – 10,0 m,

e) dla dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** – 5,0 m;

3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:

a) drogi klasy **KDG** o symbolach:

- **1KDG** od 4,0 m do 11,0 m,

- **2KDG** od 4,0 m do 23,0 m,

b) drogi klasy **KDZ** o symbolach:

- **1KDZ** od 14,0 m do 46,0 m,

- **2KDZ** od 11,0 m do 39,0 m,

- **3KDZ** od 13,5 m do 93,0 m,

- **4KDZ** od 16,0 m do 32,0 m,

- **5KDZ** od 7,5 m do 44,0 m,

c) drogi klasy **KDL** o symbolach:

- **1KDL** od 11,5 m do 14,5 m,

- **2KDL** od 15,0 m do 16,0 m,

- **3KDL** od 9,5 m do 23,5 m,

- **4KDL** od 12,0 m do 23,0 m,

d) drogi klasy **KDD** o symbolach:

- **1KDD** od 10,0 m do 11,5 m,

- **2KDD** od 10,0 m do 20,0 m,

- **3KDD** od 10,0 m do 21,0 m,

- **4KDD** od 14,0 m do 17,5 m,

- **5KDD** od 9,0 m do 14,5 m,

- **6KDD** od 9,5 m do 23,0 m,

- **7KDD** od 8,0 m do 12,5 m,

- **8KDD** od 8,5 m do 30,5 m,

e) drogi klasy **KDW** o symbolach:

- **1KDW** od 4,0 m do 4,0 m,

- **2KDW** od 6,0 m do 10,0 m,

- **3KDW** od 4,0 m do 14,5 m,

- **4KDW** od 4,0 m do 18,5,0 m,