



Nieprecyzyjne zapisy w mpzp

Monika Ziętek

**Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

§ 4. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z symbolami (literami i numerami - o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu).

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MNU-7MNU;
 - 3) tereny zabudowy publicznych obszarów centralnych oznaczone symbolami 1MU-14MU;
 - 4) teren zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1UC i 2UC;
 - 5) tereny zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczone symbolami 1US-3US;
 - 6) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem RU;
 - 7) tereny usługowe oznaczone symbolami 1RM i 2RM;
 - 8) teren obiektów gospodarki rolnej oznaczone symbolami 1ZE-6ZE;
 - 9) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RR;
 - 10) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R-5R;
 - 11) teren rolniczy gospodarki rybnej oznaczony symbolem RR;
 - 12) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczone symbolami 1ZP-3ZP;
 - 13) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL-13ZL;
 - 14) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem 1ZD;
 - 15) teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” oznaczony symbolem 2ZD;
 - 16) teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” oznaczony symbolem 3ZD;
 - 17) teren dróg publicznych oznaczone symbolami 1R-5R;
 - 18) teren dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1R-5R;
 - 19) teren dróg kolejowych oznaczone symbolem ITO;
 - 20) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony symbolem ITO;
 - 21) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony symbolem ITO;
 - 22) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony symbolem ITO;
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są w przepisach rozdziału 3, przy czym na każdym terenie dopuszcza się:
- 1) dojazdy;
 - 2) komunikację pieszą i rowerową, w tym pieszo-rowerową;
 - 3) parkingi naziemne na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 4) parkingi naziemne na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 5) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska;
- § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazuje się:
- 1) ochronę zabytków i historycznego założenia pałacowo-parkowego objętego strefą ochrony konserwatorskiej oraz kształtowanie nowych budynków w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7;
 - 2) ochronę istniejących i ukształtowanie nowych układów zieleni publicznej na terenach zieleni urządzonej, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi dla terenów publicznych, zgodnie z wymogami, o których mowa w § 8;
 - 3) ochronę istniejących i ukształtowanie nowych przestrzeni publicznych, zgodnie z wymogami, o których mowa w § 8.

BŁĘDY

**WĄTPLIWOŚCI
Z PUNKTU PRAWNEGO**

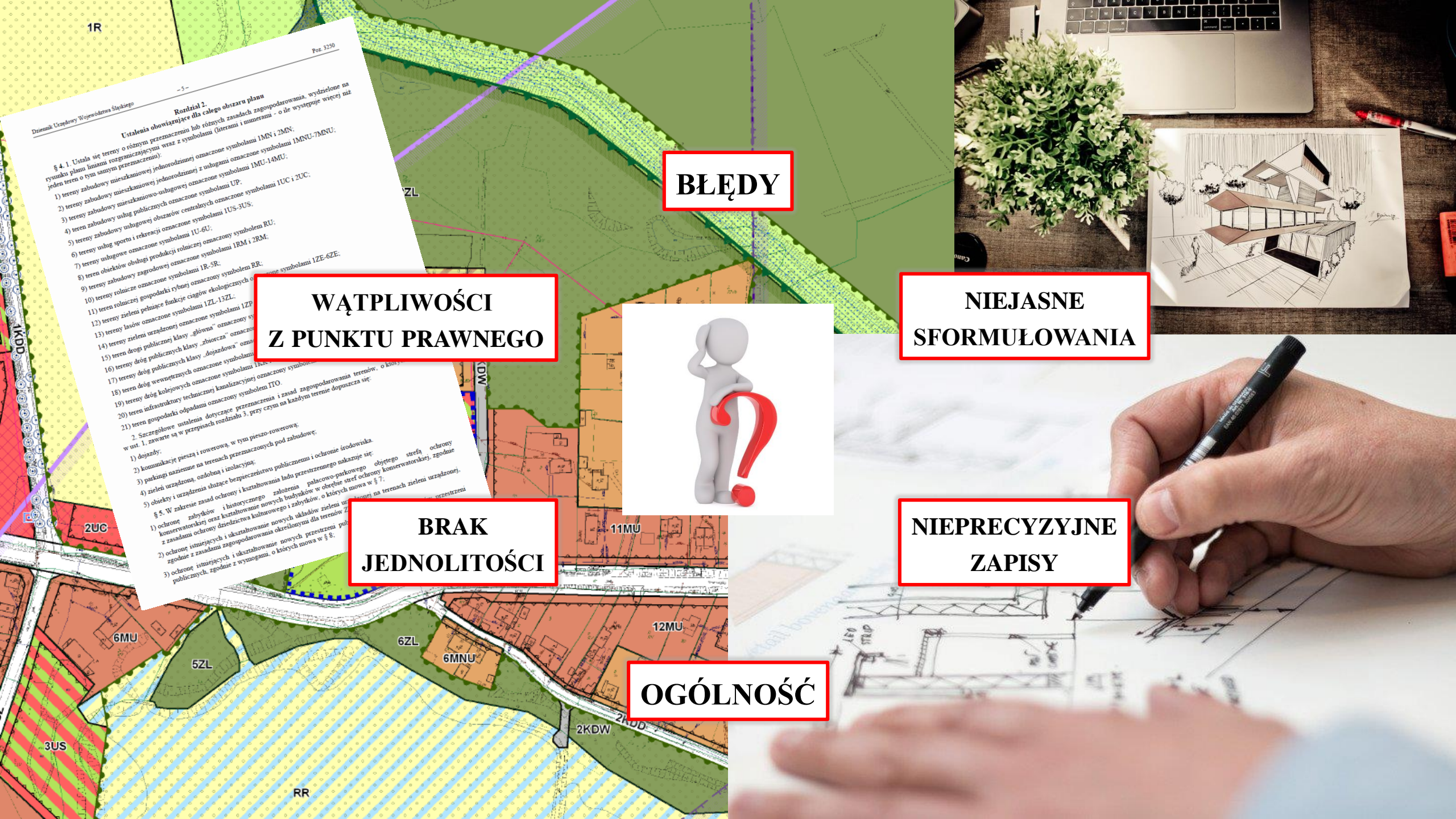


**BRAK
JEDNOLITOŚCI**

**NIEJASNE
SFORMUŁOWANIA**

**NIEPRECYZYJNE
ZAPISY**

OGÓLNOŚĆ



MPZP a Z T P

SZCZEGÓLNIIE WAŻNE SĄ TU ZAPISY § 145 DO § 149



§ 25 w związku z § 143 – *Zasad techniki prawodawczej*

Adresat normy prawnej powinien wiedzieć
do czego został zobowiązany oraz jakie prawa mu przysługują

NALEŻY UNIKAĆ W NIM OKREŚLEŃ, KTÓRE MOGĄ BUDZIĆ WĄTPLIWOŚCI
WYROK NSA – II OSK 2085/11 z dnia 20.12.2011

TRUDNOŚCI W JEDNOZNACZNYM ODKODOWANIU POSTANOWIEŃ PLANU,
UMOŻLIWIAJĄCE JEGO DOWOLNĄ INTERPRETACJĘ,
STANOWIĄ ISTOTNE NARUSZENIE PRAWA
WYROK WSA W POZNANIU – II SA/Po 564/11 z dnia 19.01.2012



art. 4 ust. 1 upzp



*ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego
oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy
następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*

TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NALEŻY ROZDZIELIĆ LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI I WYRÓŻNIĆ ODREBNYMI SYMBOLAMI



art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp



*w planie miejscowym określa się **obowiązkowo:***

***przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania***



§ 4 pkt 1
rozporządzenia o mpzp

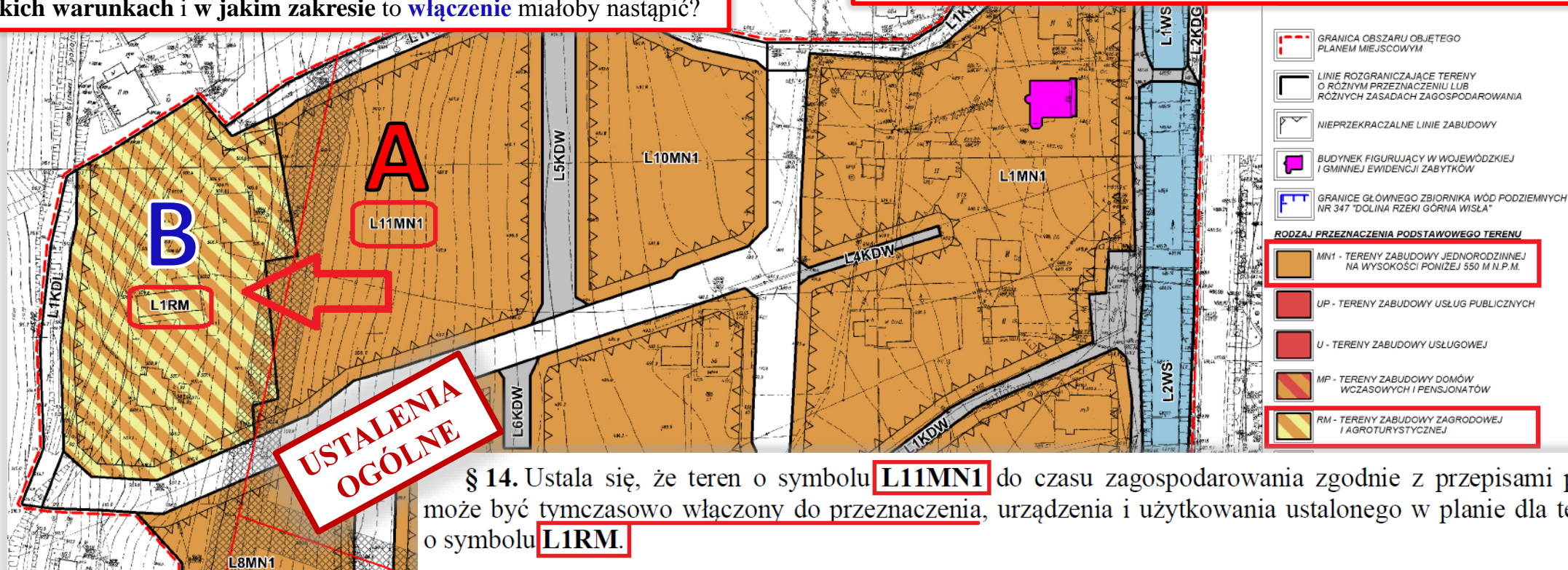


*ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie
przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania,
a także **symbol literowy i numer wyróżniający** go spośród innych terenów*

ustalono możliwość włączenia do terenu B – terenu A:

1) na jakich warunkach i w jakim zakresie to włączenie miałyby nastąpić?

2) czy ma ono dotyczyć całego terenu L11MN1 (A) czy może tylko fragmentu?



3) do jakiego czasu teren L11MN1 (A) może być użytkowany w sposób inny niż przewidują to ustalenia planu dla tego terenu?

4) w jaki sposób może być zagospodarowany teren L11MN1 (A)?

5) czy po zagospodarowaniu części terenu L11MN1 (A) na cele przewidziane dla niego w planie, pozostała część tego terenu może być użytkowana zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym dla terenu L1RM (B)?

6) czy też automatycznie właściciele nieruchomości zostają tej możliwości pozbawieni?

1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN		- kolor jasnobrązowy
3	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO			
3.1	Tereny rolnicze	R		- kolor żółty
3.2	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach	RU		- kreskowanie żółto-czerwone
3.3	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	RM		- kreskowanie żółto-jasnobrązowe



Zapisy mpzp

- będącego AKTEM PRAWA MIEJSCOWEGO -

KONKRETNE

DAJĄCE SIĘ
ZASTOSOWAĆ

Z MPZP **NIE** WYNIKA

jak długo teren L11MN1 (A) może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym dla terenu L1RM (B)?
ani **w jakich granicach?**

jakie przeznaczenie będzie miał teren A?
w jakim czasie oraz **kto** zdecyduje o zmianie tego przeznaczenia z tymczasowego na docelowe?

DOPUSZCZONO
możliwość *zmiany przeznaczenia terenu*
bez konieczności przeprowadzenia
procedury zmiany mpzp – art. 27 upzp



art. 15 ust. 2 pkt 11 upzp
§ 4 pkt 10 rozporządzenia o mpzp

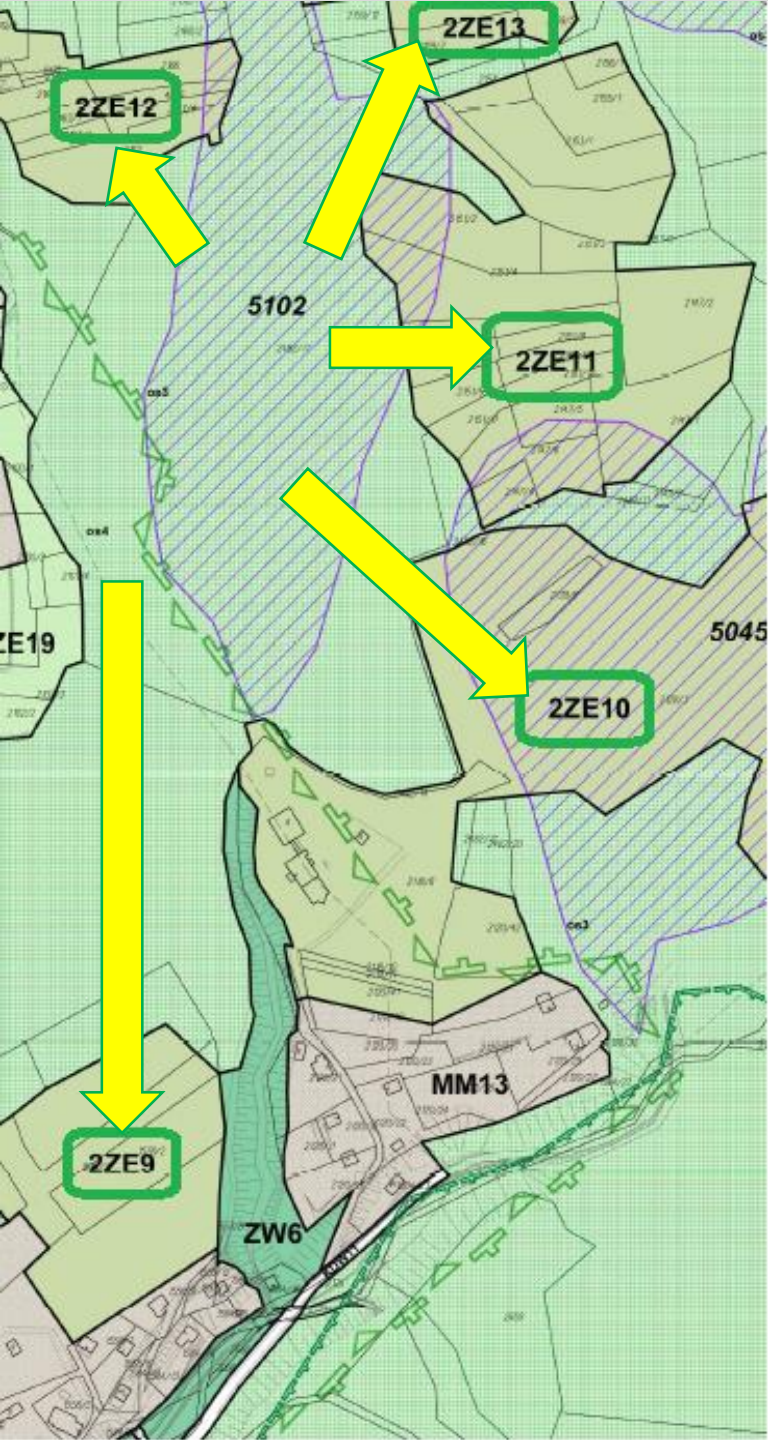
Obowiązek – **określenia sposobu i terminu** – *w jakim* tymczasowe użytkowanie może być realizowane i *na jakich warunkach*.
Ustalenia dotyczące *sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów* powinny zawierać *nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.*

ORZECZNICTWO

Wyroki NSA:

II OSK 2253/15 z dnia 27.11.2015
II SA/Wr 571/15 z dnia 20.10.2015
IV SA/Wa 1726/14 z dnia 7.11.2014

jednoznacznie wskazuje
na obowiązek wskazania terminu
do jakiego teren może być
zagospodarowany na cele inne
niż przeznaczenie podstawowe



§ 33. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „2ZE1–2ZE18”.

2. Przeznaczenie podstawowe **zielenie nieurządzone.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa zagrodowa w terenach „2ZE1-2ZE16”;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szlaki turystyczne.

5. W terenach „2ZE1-2ZE16” ustala się:

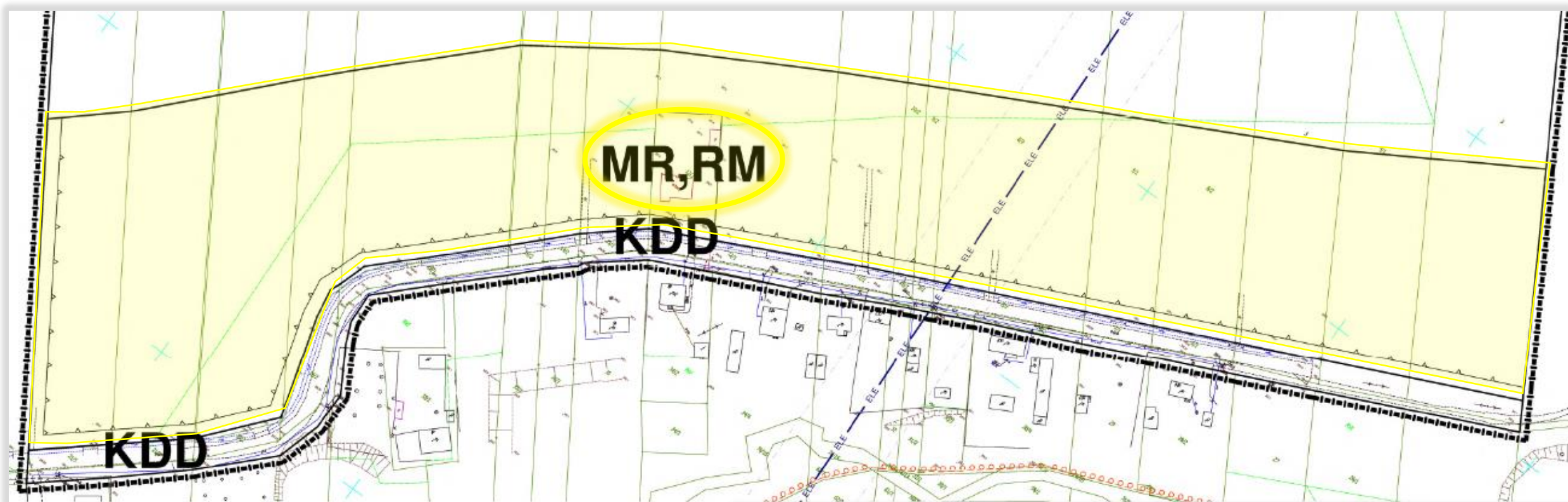
- 1) zachowanie istniejących budynków z możliwością wykonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) utrzymanie oraz możliwość zagospodarowania **części terenów** jako **użytki rolne**, w tym **trwałe użytki zielone**;

30% a może 50%, ...?



1) w jakiej części tereny 2ZE1-2ZE16 mogą zostać zagospodarowane na cele użytków rolnych?

2) w jakiej części powinny zostać zagospodarowane na cele przeznaczenia podstawowego – **zielenie nieurządzone**?



OZNACZENIA

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnym zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
MR, RM	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy zagrodowej
ZLD	tereny zalesien
	granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej
KDD	tereny dróg publicznych - drogi gminne dojazdowe
	linia energetyczna 110kV
	granice stref bezpieczeństwa

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MR, RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

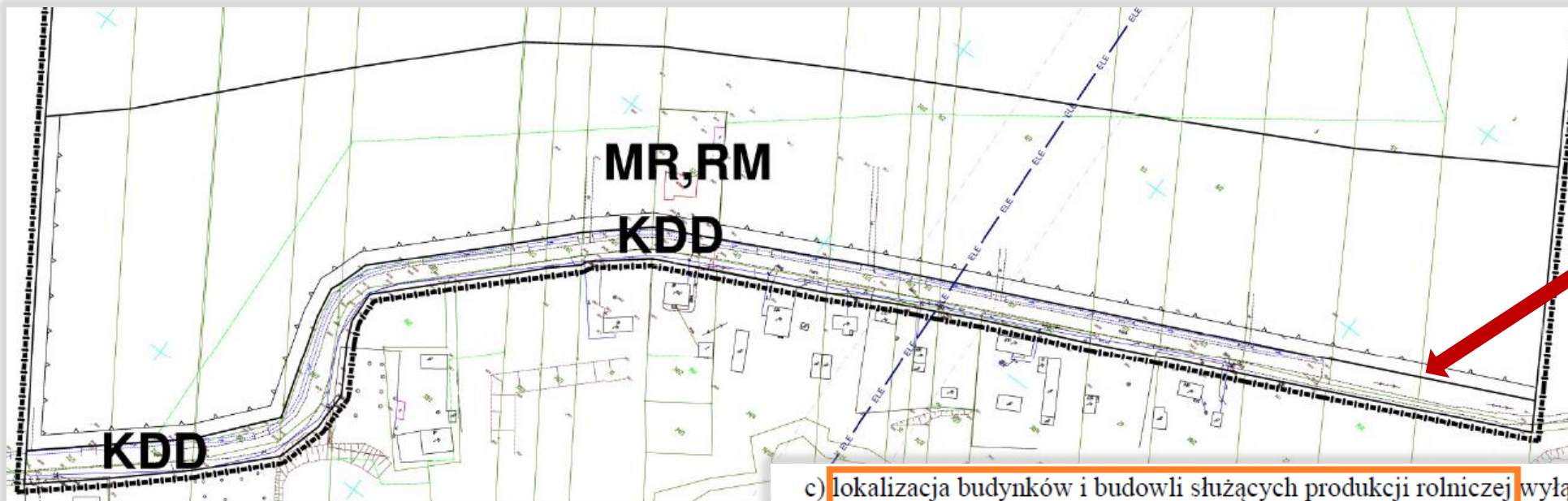
- a) zabudowa rekreacji indywidualnej,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu o funkcjach: mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, usługowej i zagrodowej,
- b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- c) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych.



c) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych.

1) jak należy właściwie lokalizować wskazaną zabudowę służącą produkcji rolniczej?

2) co należy rozumieć pod pojęciem w głębi działek budowlanych?

Brak JEDNOZNACZNEGO OKREŚLENIA ... = BRAKIEM WSKAZANIA możliwej lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą

DOWOLNOŚĆ INTERPRETACYJNA dla:

- adresata planu
 - organu administracji architektoniczno-budowlanego
- wydającego w oparciu o zapisy mpzp decyzje administracyjne



art. 4 ust. 1 upzp – **WYŁĄCZNIE RADA GMINY** została upoważniona do tego, **żeby decydować** – w drodze mpzp - o sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów.

Rada gminy **nie może** scedować tego obowiązku na inne organy

w toku prowadzonego postępowania **nie może** uzupełniać regulacji przewidzianych mpzp

Zapisy mpzp

*nie mogą pozostawiać
dowolności interpretacyjnej*

*wykazywać brak
precyzyjnych ustaleń
zasad zagospodarowania terenów*

*uniemożliwia
prawidłowe i legalne
zastosowanie
mpzp w praktyce*

*Ustalenia
PRAWA MIEJSCOWEGO
MUSZĄ BYĆ
JEDNOZNACZNE*



§ 25 w związku z § 143 *Zasad techniki prawodawczej*

**Adresat normy prawnej
powinien wiedzieć**

do czego został zobowiązany

oraz

jakie prawa mu przysługują

§ 6. 1. W części obszaru opracowania planu ustala się ochronę obszaru zlokalizowanego w granicach planu - lokalizacja Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, dla którego ustala się, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem.

2. W granicach opracowania planu, dla zlikwidowanego szybu pokopalnianego **ustala się zakaz zabudowy** w wyznaczonych na rysunku planu granicach.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem PU, dla których ustala się:


1) przeznaczenie podstawowe **PU - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;**

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się stosowania obiektów magazynowych jako samodzielne obiekty realizujące przeznaczenie podstawowe,
- b) zakaz lokalizacji w granicy działki,
- c) dla terenu 1PU ustala się nakaz zastosowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m od strony linii rozgraniczającej terenu 13MN;

3) wskaźniki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: dla terenu 1PU - 10%, dla terenu 2PU - 20%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,5,
- d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/12 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania/50 m² powierzchni użytkowej bez wliczania powierzchni magazynowej.



**lokalizacja zlikwidowanego
szybu pokopalnianego
w ramach terenu 2PU**

§ 6. 1. W części obszaru opracowania planu ustala się ochronę obszaru zlokalizowanego w granicach planu - lokalizacja Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, dla którego ustala się, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem.

2. W granicach opracowania planu, dla zlikwidowanego szybu pokopalnianego, ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu granicach.

CO WIEMY ... Z ZAPISÓW MPZP

dla *zlikwidowanego szybu pokopalnianego* został ustalony
ZAKAZ ZABUDOWY
... w wyznaczonych na rysunku mpzp granicach

➤ gdzie obowiązuje ten **ZAKAZ ZABUDOWY???**
... na rysunku mpzp nie wyznaczono granic,
gdzie on ma zastosowanie

➤ *nie można ustalić **miejsca w terenie,***
gdzie obowiązują odmiennie regulacje

➤ *gdzie zatem można się budować **w ramach terenu 2PU,***
*a gdzie – **nie???***



lokalizacja zlikwidowanego
szybu pokopalnianego
w ramach terenu 2PU

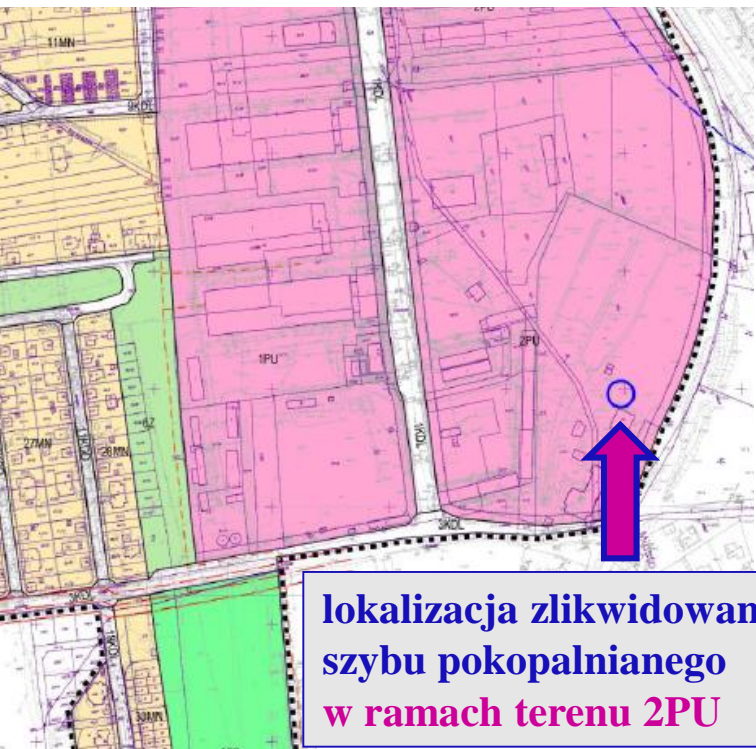


§ 6. 1. W części obszaru opracowania planu ustala się ochronę obszaru zlokalizowanego w granicach planu - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, dla którego ustala się, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem.

2. Dla strefy od zlikwidowanego szybu pokopalnianego ustala się zakaz zabudowy.

§ 6. 1. W części obszaru opracowania planu ustala się ochronę obszaru zlokalizowanego w granicach planu - lokalizacja Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, dla którego ustala się, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem.

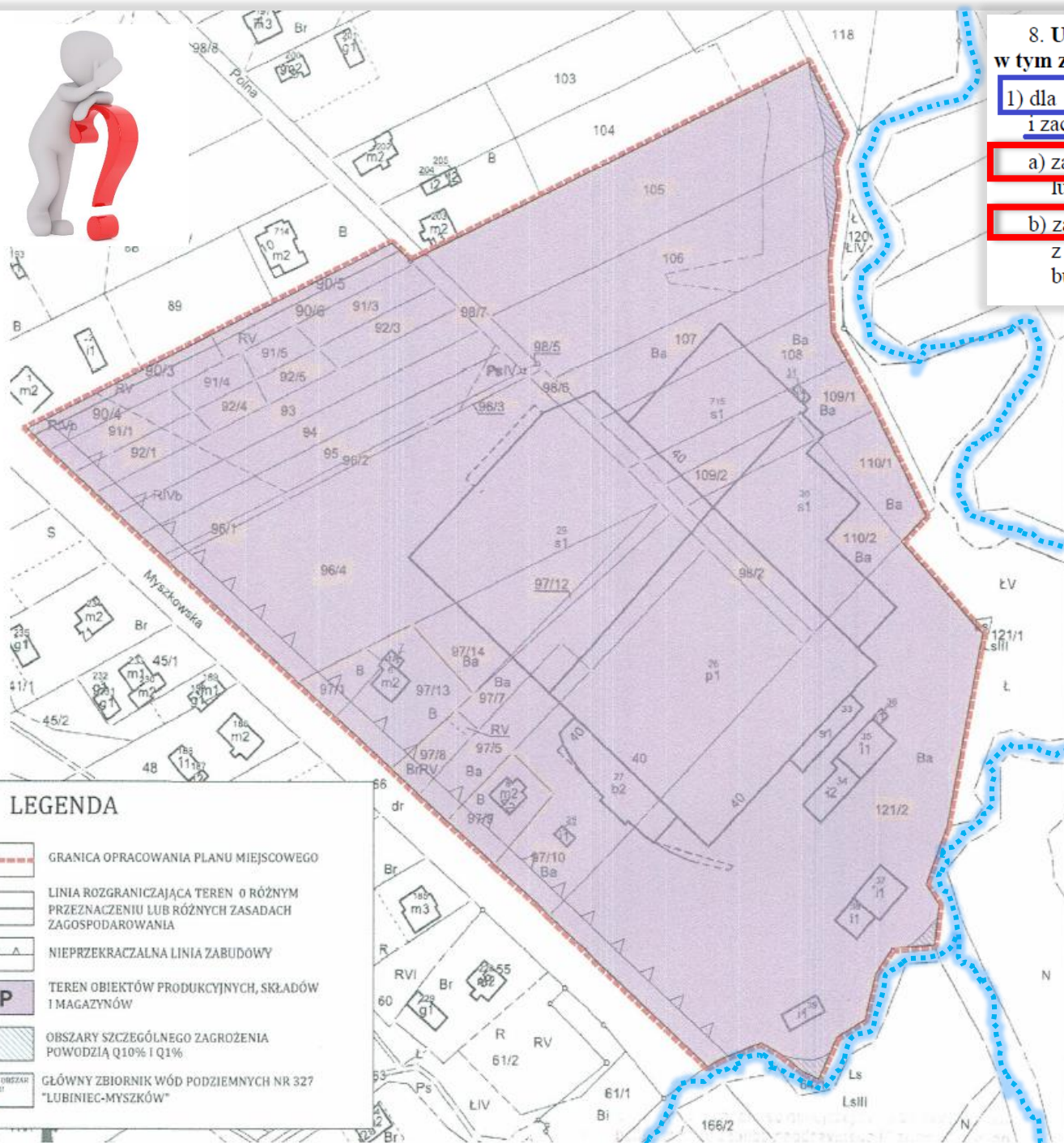
2. W granicach opracowania planu, dla zlikwidowanego szybu pokopalnianego, ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu granicach.



lokalizacja zlikwidowanego szybu pokopalnianego w ramach terenu 2PU



strefa od zlikwidowanego szybu pokopalnianego w ramach terenu 2PU

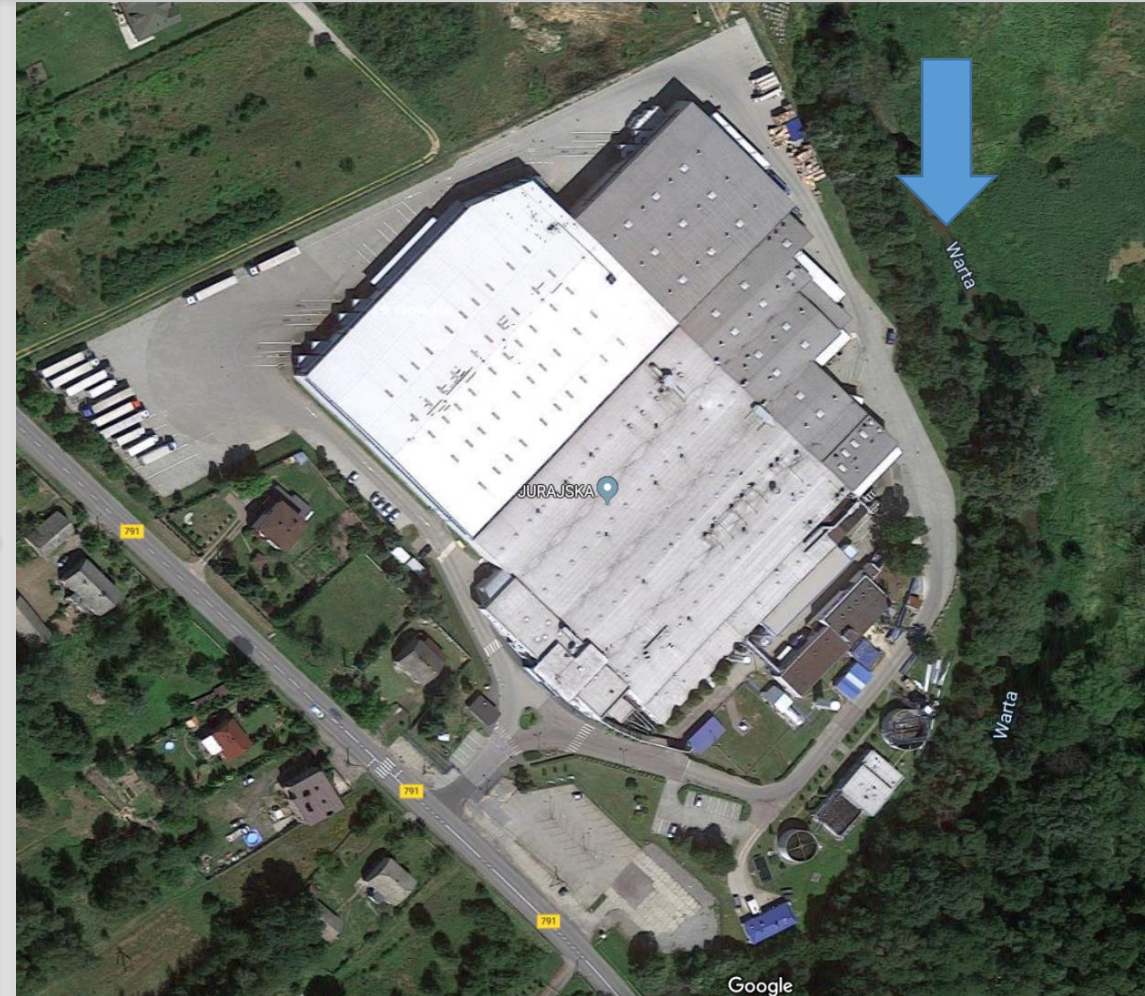


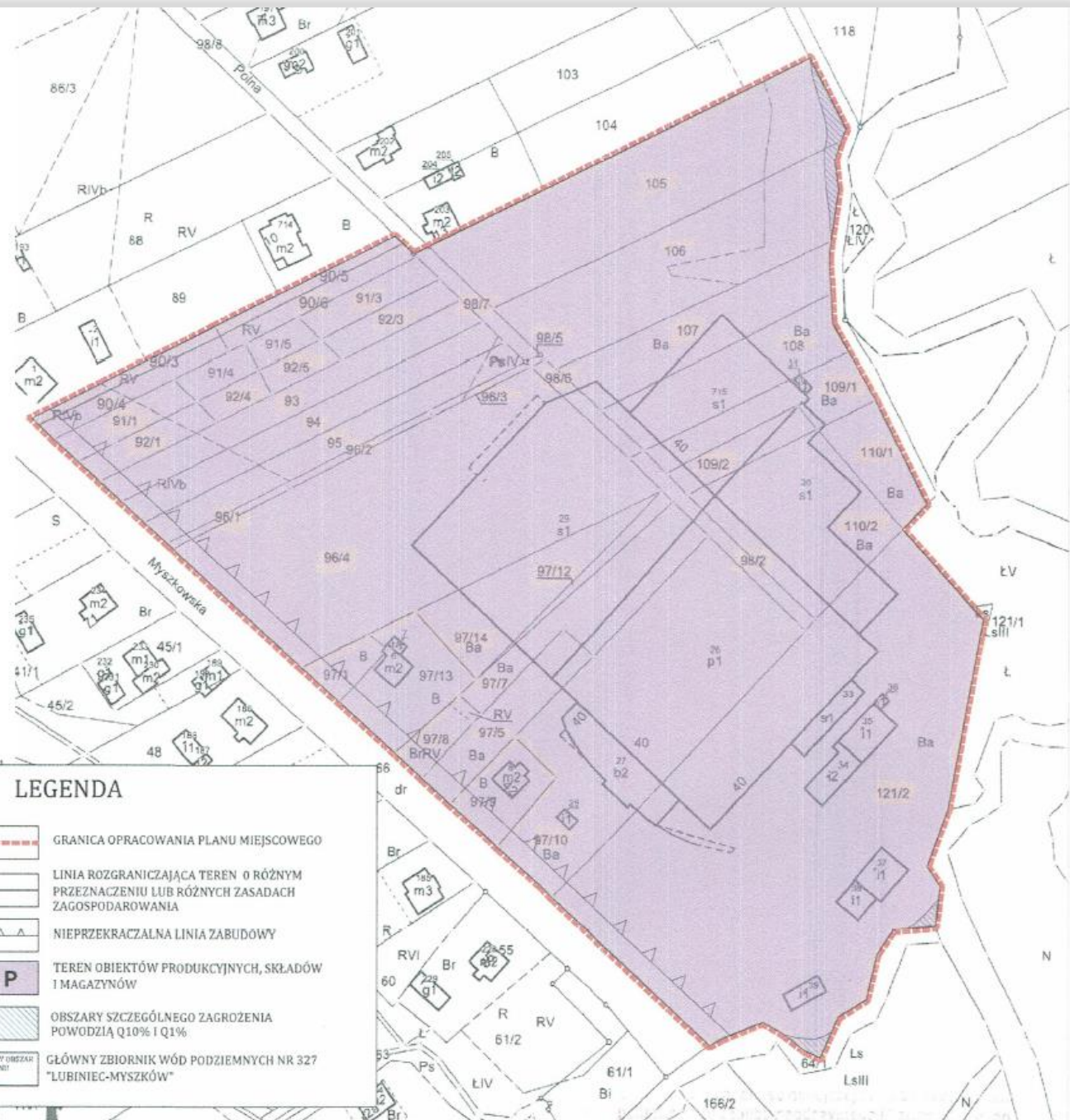
8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla wszystkich cieków naturalnych znajdujących się w obszarze planu **obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez:**

a) **zakaz zabudowy** w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,

b) **zachowanie pasów wolnych** od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;





§ art. 15 ust. 2 pkt 9 *upzp* – w mpzp określa się **obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów** oraz **ograniczenia w ich użytkowaniu**, w tym **zakaz zabudowy**

CO WIEMY ... Z ZAPISÓW MPZP

dla wszystkich cieków wodnych znajdujących się w obszarze mpzp została ustalona **ochrona**, w tym **ZAKAZ ZABUDOWY**

➤ gdzie obowiązuje ZAKAZ ZABUDOWY???
... na rysunku mpzp nie wyznaczono terenów wód płynących

➤ *nie ma ich na podkładzie mapowym (w granicach mpzp)*

➤ *nie jest możliwe ustalenie ich lokalizacji*



➤ *nie jest możliwe wskazanie terenu, gdzie obowiązuje ZAKAZ ZABUDOWY*

➤ *gdzie zatem można się budować w ramach terenu P, a gdzie – nie – czy możliwa jest realizacja przeznaczenia???*



Kompetencje do określania w mpzp szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione

art. 7 pkt 4

ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami



jedną z form ochrony zabytków
są **ustalenia ochrony w mpzp**

art. 19 ust. 3

ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami



w mpzp ustala się – w zależności od potrzeb – **strefę ochrony konserwatorskiej** obejmującej obszary, na których obowiązują **określone ustaleniami mpzp – ograniczenia, zakazy i nakazy** – mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków

art. 15 ust. 2 pkt 4 *upzp*

w mpzp określa się **obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** oraz **dóbr kultury współczesnej**



§ 4 pkt 4

rozporządzenia o mpzp

ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać **określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami mpzp, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń**
w zagospodarowaniu terenów



§ 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;**

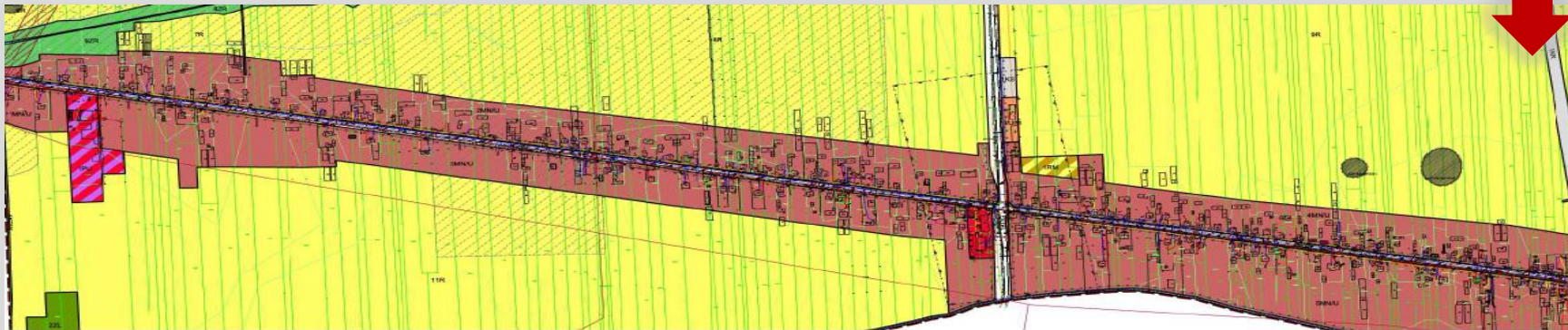
USTALENIA

§ 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;

BRAK WSKAZANEGO PRZEDMIOTU OCHRONY



LEGENDA: OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	OBIEKT WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY '13' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO CEMENTARZA
	GRANICA STREFY '14' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBJEKTUJĄCEJ DROGE HISTORYCZNE
	GRANICA STREFY '16' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA STREFY '17' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA STREFY '18' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ
PRZEZNACZENIE TERENU:	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG Z DOŁUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY PRODUKCYJNO-ROZWOJOWE
	TERENY ZABUDOWY JAGRODOWEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY ZIELENI ROLNICZEJ
	LASY
	TERENY ZADRZEWI I DOLESIEBI
	TERENY WÓD POWIEZCHNIOWYCH ŚRODOPADWYCH
	TERENY KOMUNIKACJI SAMOKRÓWOWEJ
	TERENY KOLEJOWE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY OGÓLNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DZIAŁOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH OBSZARÓW KOLEJOWYCH
	GRANICA TERENÓW NA KTÓRYCH WYSTĘPUJE ZABUDOWA
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE SN I NN
	STREFA KONTROLNA LINE ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
	IZOFONA 40 dB OD ELEKTROWNI WIĄTRÓWYCH, KTÓRE POSIADAJĄ POZWOLENIA NA BUDOWĘ
	TERENY ZMELIOROWANE
	WODOCIĄGI
	KANALIZACJA
	GAZOCIĄGI

**BRAK
innych
USTALEŃ**



na czym ma polegać
zachowanie tradycyjnego
układu zespołu?

jaki zespół,
układ przestrzenny
jest przedmiotem ochrony?

na czym przedmiotowa OCHRONA miałaby polegać
w kontekście USTALEŃIA w postaci ogólnego zapisu:
zachowanie tradycyjnego układu zespołu?

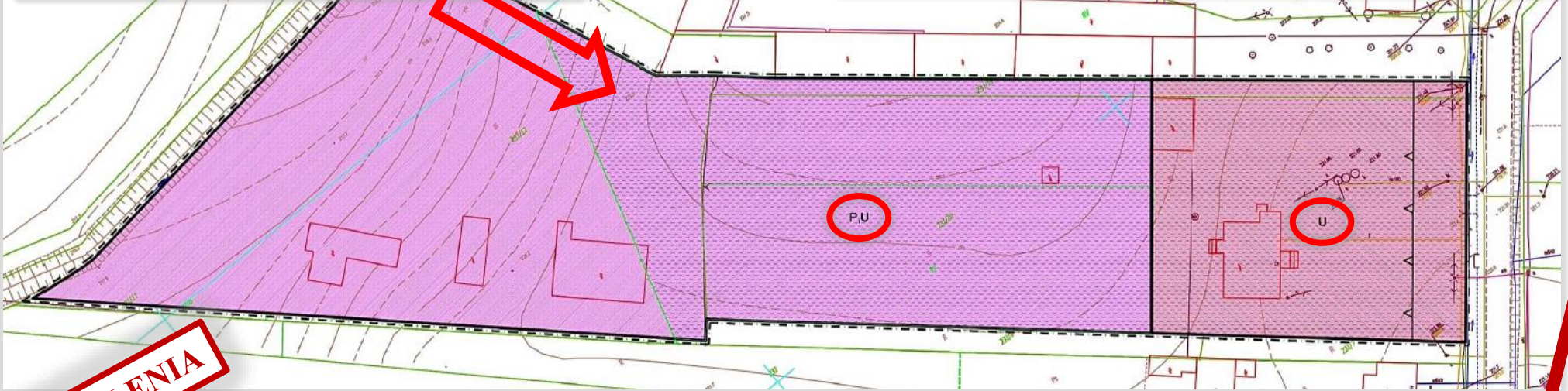
BRAK precyzyjnie określonego PRZEDMIOTU OCHRONY

BRAK zrozumiałych ustaleń dla PRZEDMIOTU OCHRONY

**SKUTECZNOŚĆ OCHRONY uzależniona jest
od PRAWDLIWEGO OKREŚLENIA ZASAD TEJ OCHRONY**

OZNACZENIA	
---	granica obszaru objętego planem
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
△ △	nieprzekraczalna linia zabudowy
P,U	tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
▨	strefa ochrony konserwatorskiej B4

USTALEŃIA



§ 7. W granicach obszarów położonych w wyznaczonych granicach stref ochrony konserwatorskiej „B4” obejmującej tereny zachowanych historycznych układów przestrzennych obowiązuje zachowanie tradycyjnego układu zespołu oraz ograniczenie wysokości nowych i przebudowanych obiektów do 2 kondygnacji.

*) ustalenie – max ilości kondygnacji – nie stanowi ograniczenia wysokości zabudowy!
Wysokość może być dowolnie kreowana

poza (1) ustaleniem (niedookreślonym)
– brak – konkretnych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów – objętych strefą

PRZYKŁADOWE ZAPISY NIEJEDNOZNACZNYCH POJĘĆ

- W UCHWALE – nie zostały zdefiniowane ani doprecyzowane
- NA RYSUNKU – nie wyznaczono przebiegu danego przedmiotu

wyznaczono *strefę B ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabudowy układów chronionych z podstrefami*

B – kościół parafialny ... wraz z otoczeniem, w której ustala się:

- zachowanie *historycznych linii rozgraniczających* z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
- zachowanie *historycznego* rozplanowania zespołu, ...

BRAK

Jakiego *historycznego* okresu czasu dotyczy?

O jakich *liniach rozgraniczających* jest mowa?

linie rozgraniczające (art. 15 ust. 2 pkt 1 *upzp*) – mają zastosowanie tylko do wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



B 3 – układ przestrzenny centrum wsi (...), w której ustala się:

- zachowanie *historycznych* linii zabudowy, ...
- utrzymanie *historycznych* podziałów parcelacyjnych, ...
- przykrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42 lub *nawiązanie odpowiednim nachyleniem połaci do zabudowy w BEZPOŚREDNIM sąsiedztwie*, ...

B 5 – zespół młyna w ... wraz z otoczeniem (...), w której ustala się:

- utrzymanie *tradycyjnego* sposobu zagospodarowania działek,
- nawiązanie do *tradycyjnej* zabudowy przy zastosowaniu *historycznej* stylizacji architektury, zastosowaniu charakterystycznych elementów kompozycji elewacji frontowych, wystroju architektonicznego i materiałów wykończenia zewnętrznego, ...

PRZYKŁADOWE ZAPISY NIEJEDNOZNACZNYCH POJĘĆ

- W UCHWALE – nie zostały zdefiniowane ani doprecyzowane
- NA RYSUNKU – nie wyznaczono przebiegu danego przedmiotu

wymaga się zapewnienie *właściwej ekspozycji* obiektów zabytkowych

jak należy zapewnić *właściwą ekspozycję* obiektów zabytkowych?

kto tę *ekspozycję* ma zachować?



zachowanie *zabytkowego otoczenia obiektów* – *historycznej kompozycji budynków, zieleni, urządzeń lub nawierzchni itp.*

zachowanie *pierwotnego lub tradycyjnego stanu obiektów zabytkowych* – *ich architektury, gabarytów, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, wystroju elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej itp.*

prowadzenie robót budowlanych przy obiektach w sposób zapewniający utrzymanie historycznej bryły i wystroju architektonicznego

blżej nieokreślona bryła, która w zależności od okresu historycznego mogła przybierać różne kształty

nie wiadomo – komu została powierzona decyzja, o tym, którą z historycznych brył i wystroju architektonicznego należy wybrać i utrzymać

nie można tego obowiązku przerzucać – ani na inwestora, ani na organ AAB, którego uprawnieniem jest jedynie weryfikacja zgodności projektu budowlanego z postanowieniami mpzp, a nie dopowiadanie ustaleń mpzp

MPZP

**CZYTELNY
i ZROZUMIAŁY
dla adresata**

**powinien
JEDNOZNACZNIE
określać**

**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
I ZABUDOWY TERENÓW
zgodnie z wytycznymi**

**§ OBLIGATORYJNE
art. 15 ust. 2 *upzp***

**§ FAKULTATYWNE
art. 15 ust. 3 *upzp***

Dziękuję za uwagę

