

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

**Roman Olszewski** – Naczelnik Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice

**Elżbieta Matyja** – starszy inspektor w referacie administracji architektoniczno – budowlanej Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

## Katowice

149 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
(stan na dzień 13 maja 2019r.)

ok. 26,7% powierzchni miasta pokryte miejscowymi planami zagospodarowania  
przestrzennego

średnio ok. 1650 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (średnia z ostatnich  
3 pełnych lat)

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

W każdym z tych planów można znaleźć:

- zapisy budzące wątpliwości interpretacyjne,
- zapisy wzajemnie się wykluczające,
- zapisy nieprecyzyjne.

Przedstawimy Państwu kilka wybranych przykładów, z którymi mieliśmy lub mamy problem, weryfikując zgodność projektu budowlanego z zapisami obowiązujących planów miejscowych.

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr XXVIII/584/16 z dnia 27 lipca 2016r.

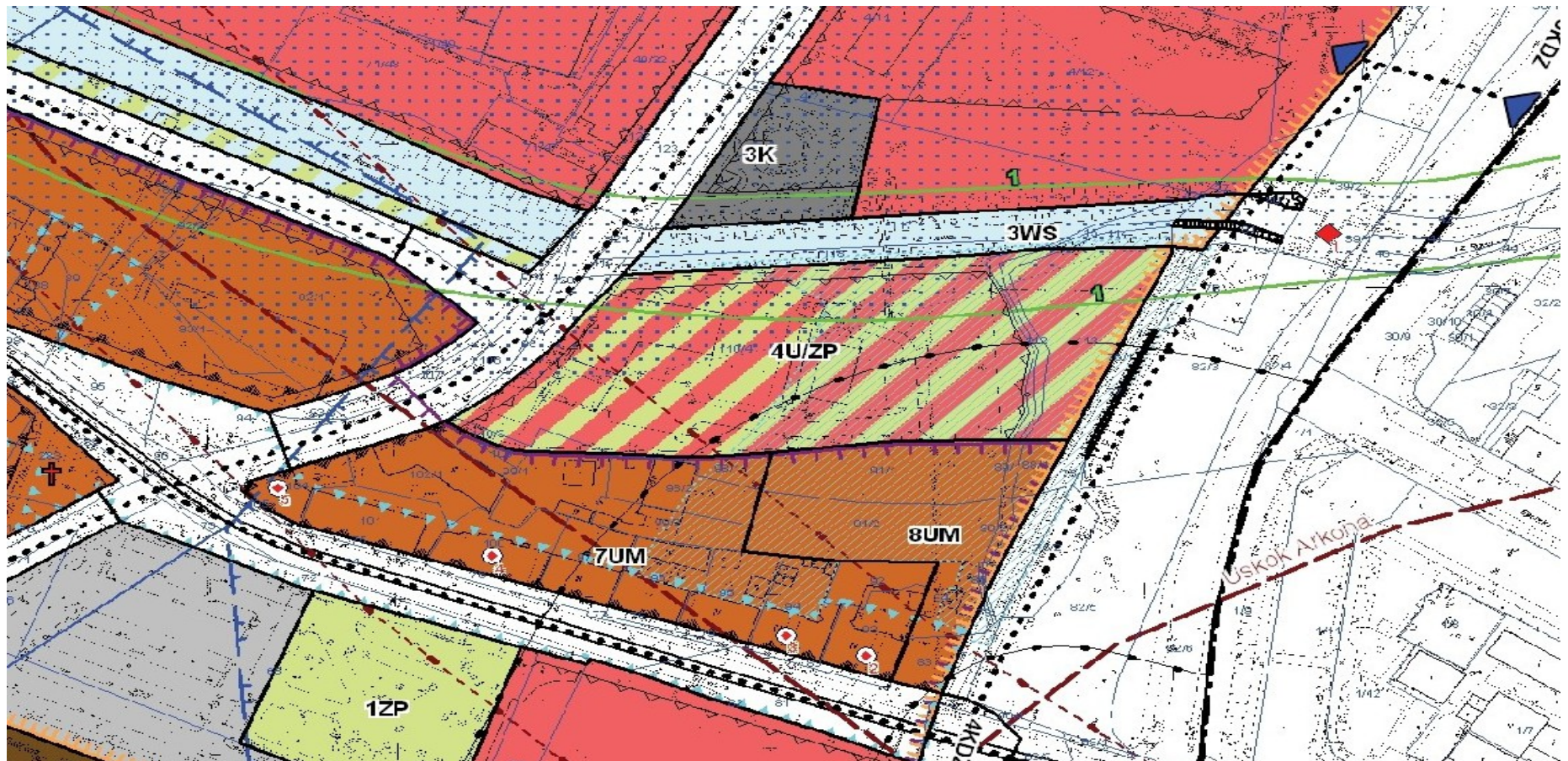
w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Gliwickiej, Brackiej i Grundmanna w Katowicach, z wyłączeniem części wschodniej obszaru dawnej Huty Baildon.

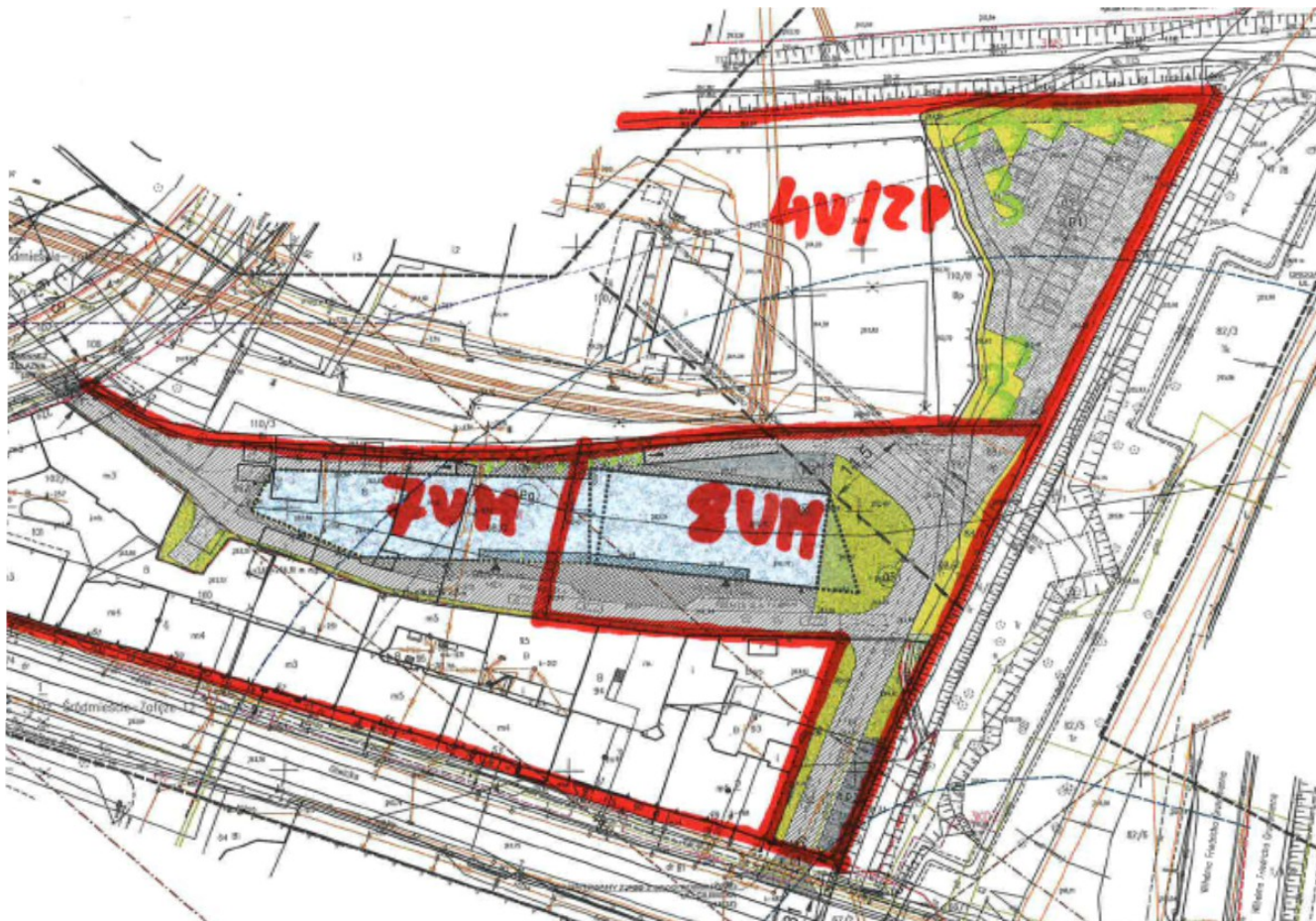
# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

1. Inwestycja planowana jest na terenie składającym się z 3 jednostek planu – 7UM, 8UM, 4U/ZP,
2. Przeznaczenie podstawowe terenów 7UM i 8UM to zabudowa usługowa z parkingami i urządzoną zielenią towarzyszącą – projektowana funkcja jest zgodna,
3. Przeznaczenie podstawowe terenu 4U/ZP to zabudowa usługowa wraz z parkingami i zielenią urządzoną towarzyszącą ogólnodostępną,
4. Zasady bilansowania miejsc postojowych dla planowanej inwestycji to 0,2 miejsca na jeden pokój,
5. Realizacja miejsc do parkowania dla jednostek 7UM, 8UM:
  - nakaz wbudowanych w budynek lub w kondygnacjach podziemnych,
  - dopuszcza się parkingi terenowe, przy czym w ilości nie więcej niż 20% miejsc spośród zbilansowanych potrzeb parkingowych,
6. realizacja miejsc do parkowania dla jednostki 4U/ZP :
  - nakaz: wbudowane w budynki usługowe lub w kondygnacjach podziemnych,
  - dopuszcza się parkingi terenowe.
7. Inwestor planuje realizację 10 miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej na terenie jednostki 7UM, 0 miejsc postojowych wbudowanych w budynek na terenie jednostki 8UM, a pozostałe miejsca postojowe planuje zrealizować jako terenowe w większości na jednostce 4U/ZP i w części na 8UM. Zbilansowana ilość miejsc postojowych jest większa od wymaganej zapisami planu.

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę



# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę



## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Pytanie: Czy ze względu na kształt nieruchomości inwestora oraz wielkość projektowanego budynku w szczególności można zbilansować miejsca postojowe w sposób zaproponowany przez inwestora, czyli zdecydowana ich większość na jednostce planu 4U/ZP (jako terenowe) i nieznaczna ich ilość na jednostce planu 8UM (jako terenowe)?



# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr XII/2018/07 z dnia 25 czerwca 2007r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
dzielnicy Wełnowiec – Józefowiec w Katowicach.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Na obszarze objętym planem ustala się możliwość utrzymania, przebudowy lub rozbiórki istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów (§9 ust.1).

Pytanie: Czy powyższy zapis całkowicie wyklucza możliwość rozbudowy?

Dla niektórych terenów, np. MWn utrzymuje się istniejące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, czy wobec tego zapisu wykluczona jest budowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka, a dopuszczalna jest tylko przebudowa?

Dla terenu 1MN-16MN z wyłączeniem terenu 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się tylko możliwość nadbudowy istniejących parterowych budynków mieszkalnych na następujących warunkach (...) §19.1  
Pytanie: Czy dopuszczalna jest rozbudowa istniejących budynków lub budowa nowych?

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr XXXVI/737/05 z dnia 31 stycznia 2005r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

1. Dla dzielnicy Kostuchna w jednostce planu MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, jednocześnie dopuszcza się wymianę obiektów i zmianę sposobu użytkowania w obiektach istniejących.

Inwestor planuje istniejący budynek dawnej stołówki zakładowej przebudować zmieniając sposób użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny.

Pytanie: Czy powstający budynek mieszkalny jest zgodny z zapisami planu?

2. W planie dla różnych jednostek planu powielony jest nieprecyzyjny zapis mówiący o tym, że "dopuszcza się lokalizację garaży i małych obiektów gospodarczych wolnostojących, przybudowanych lub wbudowanych...w granicy działki budowlanej."

Inwestor lub projektant czytając powyższy zapis uznaje (nagminnie), że może wybudować garaż w ostrej granicy z działką sąsiednią. Autor planu, do którego zwróciliśmy się z prośbą o interpretację zapisu odpowiedział, że określenie "w granicy działki" należy rozumieć jako "na terenie działki".

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr VII/93/07 z dnia 26 lutego 2007r.

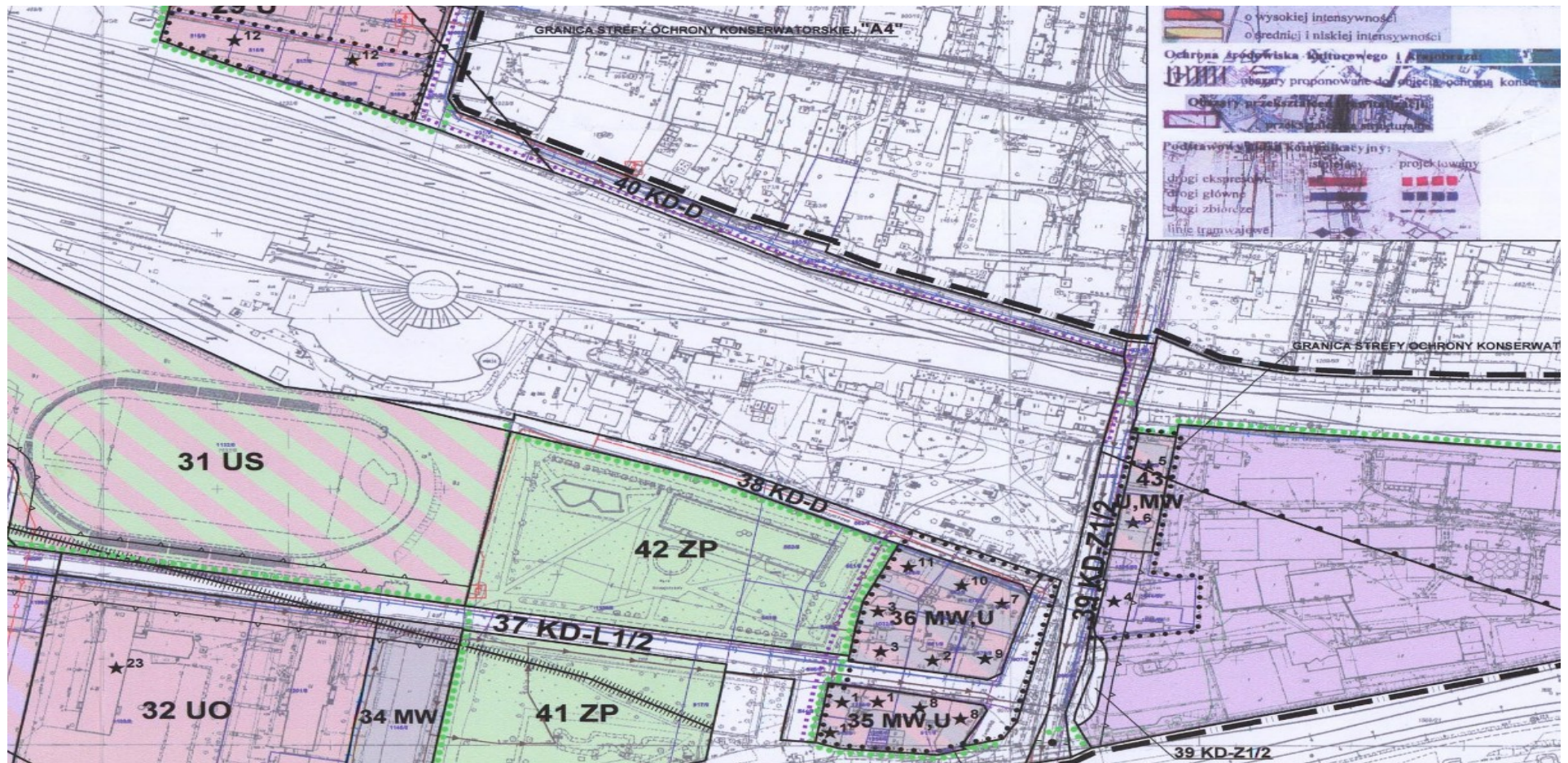
w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowo - zachodniej części dzielnicy Szopienice w Katowicach.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Rysunek planu określa granice terenu objętego uchwałą. W granicy tej znajduje się teren nie oznaczony żadną jednostką planu. Teren ten był najprawdopodobniej terenem kolejowym zamkniętym. Teraz część tego terenu, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – kamienice i garaże, zielenią urządzoną, nie jest już terenem kolejowym zamkniętym. Ponieważ teren jest objęty planem właściciele kamienic lub gestorzy sieci nie mogą uzyskać decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie wydawane są również pozwolenia na budowę, ponieważ nie można zbadać zgodności inwestycji z zapisami planu.

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę



# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr VII/95/07 z dnia 26 lutego 2007r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Katowickiego Parku Leśnego położonego po północnej stronie Alei Górnośląskiej – rejon "Doliny Trzech Stawów" w Katowicach.



## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Zapisy planu dla jednostki 1UG i 2UG stanowią: "utrzymuje się przeznaczenie podstawowe zabudowy usługowej gastronomii, o wysokości 1 kondygnacji i powierzchni zabudowy nie więcej niż 400m<sup>2</sup>."

Pytanie:

Czy ograniczenie powierzchni zabudowy dotyczy poszczególnych działek geodezyjnych ?

Czy ograniczenie powierzchni zabudowy dotyczy osobno dla jednostki 1UG i osobno do 2UG?

Czy ograniczenie powierzchni zabudowy dotyczy sumarycznie dla obu jednostek planu?

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr LXI/1245/10 z dnia 30 czerwca 2010r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Gen. Józefa Hallera i Janusza Korczaka w dzielnicy Szopienice w Katowicach.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

W zapisach planu ustalających zasady odprowadzenia ścieków komunalnych ustalono, że odbiornikiem ścieków komunalnych są oczyszczalnie ścieków poprzez kanalizację w systemie rozdzielczym. Jednocześnie zakazuje się stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.

W przypadkach budowy na terenie, w pobliżu którego nie przebiegają sieci kanalizacji sanitarnej inwestor nie ma możliwości budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb), ponieważ nie został dopuszczony ten wariant w planie.

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr Nr L/1181/14 z dnia 28 maja 2014r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Śródmieścia Katowic w rejonie ulic Kościuszki i Francuskiej, w obszarze fragmentu terenu górniczego Katowickiego Holdingu Węglowego KWK "Wujek".

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Problem dotyczy ustaleń planu zobowiązujących do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, dla często realizowanych w tym rejonie śródmieścia inwestycji polegających na przebudowach lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, których celem jest ich podział na lokale mniejsze, czy też zmianach sposobu użytkowania poddaszy w tych budynkach na lokale mieszkalne, tj. inwestycji które generują wzrost ilości mieszkań w budynkach istniejących.

Dla zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na terenach oznaczonych w planie symbolami U/MW, MW/U (a tereny o tych symbolach pokrywają znaczną część obszaru objętego planem) zapisy planu dopuszczają utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych, jedynie w przypadku gdy inwestycja polegająca na rozbudowie, nadbudowie lub też przebudowie nie spowoduje wzrostu ilości mieszkań - §13 ust. 14 pkt 1 lit. j uchwały.

Wskaźniki parkingowe określające wymaganą ilość miejsc postojowych na terenach U/MW i MW/U, które zawarte zostały w § 13 ust. 15 pkt 1 lit. a uchwały zobowiązują do zagwarantowania miejsc postojowych w ilości - jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie. Jednocześnie, w przypadkach rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy, przy obliczaniu ilości miejsc postojowych wymagane jest uwzględnienie łącznie istniejącej i nowoprojektowanej powierzchni budynku !!! - §13 ust. 14 pkt 1 lit. i uchwały.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Wobec tak sformułowanych zapisów planu, przy znacznym deficycie miejsc postojowych w rejonie ścisłego centrum miasta, nie ma fizycznej możliwości aby zbilansować miejsca postojowe obsługujące istniejącą przebudowywaną zabudowę, w sposób odpowiadający wymogom planu. Tym bardziej, że dopuszczone w planie sposoby realizacji miejsc postojowych są w obecnych warunkach albo nierealne albo nieuzasadnione ekonomicznie (np. „...budowa i rozbudowa miejsc postojowych poprzez przekrycie całości lub części wnętrza kwartału zabudowy, do wysokości nieprzekraczającej poziomu dolnej krawędzi okien parteru dla kompleksu nie mniej niż 4 miejsc postojowych oraz urządzenie w części zadaszanej miejsc postojowych i garaży, a na powierzchni - terenów miejsc wypoczynku, w tym: placów zabaw dla dzieci i zieleni...” czy też”...wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganych miejsc postojowych w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie kwartałów zabudowy lub fragmentów kwartałów zabudowy..”). Parkowanie w tym rejonie odbywa się obecnie z wykorzystaniem ogólnodostępnych miejsc postojowych usytuowanych wzdłuż ulic i nielicznych miejsc postojowych znajdujących się wewnątrz kwartałów zabudowy. Problem mógłby rozwiązać zapis w planie zwalniający z obowiązku bilansowania miejsc postojowych w przypadku działań inwestycyjnych obejmujących istniejącą zabudowę.

# Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Uchwała nr VII/95/07 z dnia 26 lutego 2007r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Katowickiego Parku Leśnego położonego po północnej stronie Alei Górnośląskiej – rejon "Doliny Trzech Stawów" w Katowicach.

## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

W §26 pkt 1 uchwały, w ramach zapisów ogólnych określających zasady ochrony środowiska, ustalony został „... zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem: dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych ...”

Oznacza to, że na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć (oprócz tych przedsięwzięć, które wyłączone zostały z zakazu zapisem §26 pkt 1 planu) mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*.

W przepisach rozporządzenia, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczono również garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć (między innymi zabudowy mieszkaniowej i usługowej) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach, które nie zostały objęte żadną z form ochrony przyrody.



## Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a pozwolenia na budowę

Określone planem parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW - umożliwiają a na terenach 3MW oraz 1U i 2U (na zasadach funkcji równorzędnej z podstawową) – nakazują, w odniesieniu do wysokości zabudowy, realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej (§8 ust. 3 pkt 2 lit. c, §9 ust. 3 pkt 3, §9 ust. 5 pkt 2). Jednocześnie, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zapisy planu określone w §8 ust. 3 pkt 4 zobowiązują do zapewnienia miejsc postojowych w ilości 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na jedno mieszkanie – przy czym garaże te muszą być lokalizowane w obrębie kondygnacji podziemnych.

Niespójność ustaleń planu wynika ze współistnienia zapisów (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) pozwalających na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużej intensywności oraz zapisów praktycznie uniemożliwiających realizację zabudowy o takiej intensywności na jaką pozwalają współczynniki (wysoki współczynnik miejsc parkingowych wraz z ograniczeniem powierzchni użytkowej garaży, o której mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, garaży do 0,5 ha).