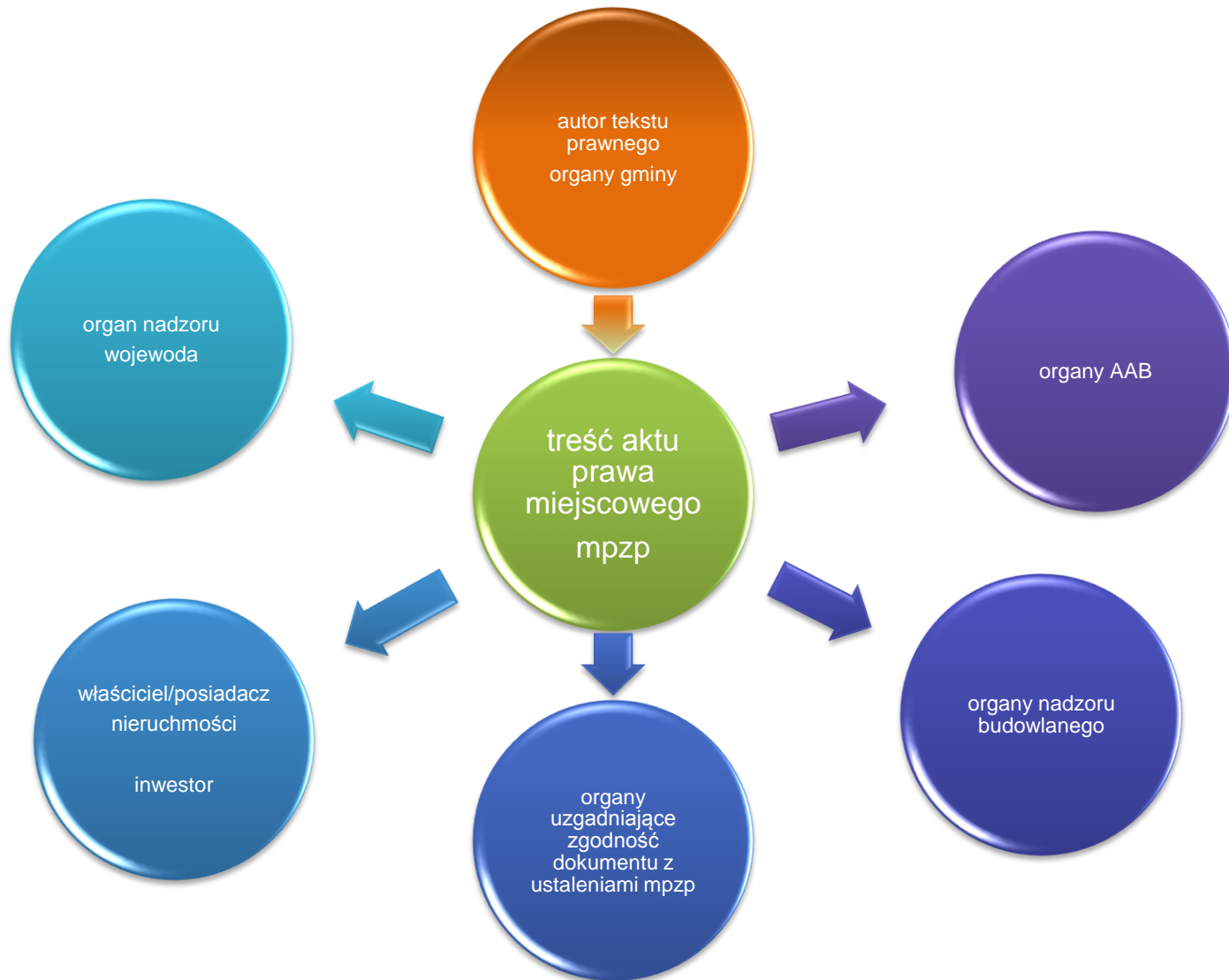




Parametry i wskaźniki urbanistyczne - intensywność zabudowy

Jurand Skąłacki
Szczyrk, dnia 22 - 23 maja 2019 r.

AUTOR TEKSTU - TREŚĆ AKTU - ODBIORCA TEKSTU



INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

*W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej**, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabarytów obiektu.*

Zgodnie z art. 1 pkt 4 lit. a ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871), nadano nowe brzmienie:

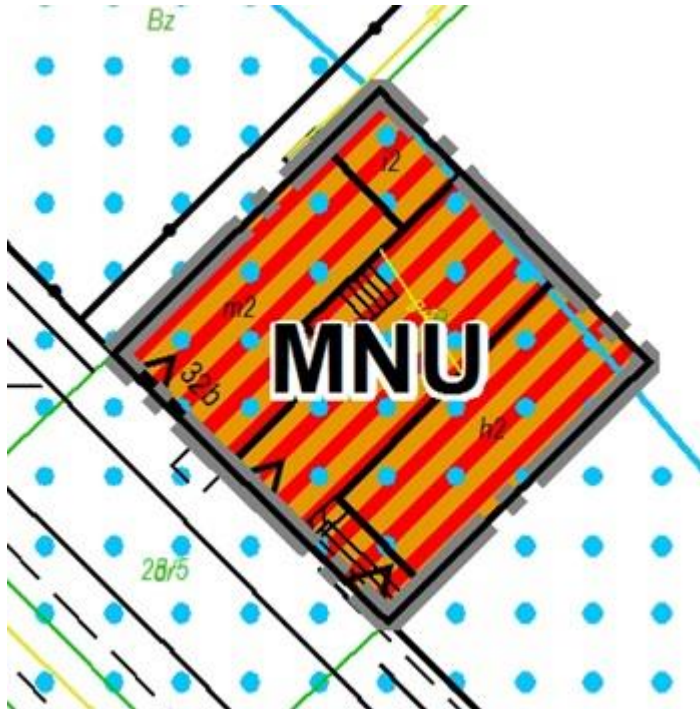
art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

*Ustalenia dotyczące **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** powinny zawierać **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 oraz geometrii dachu.*

§ 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587)

Przykłady z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Stan istniejący nie został uwzględniony przy ustalaniu wskaźnika intensywności zabudowy, bowiem na terenie znajdują się dwa budynki o dwóch kondygnacjach, **powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki**, **brak powierzchni biologicznie czynnej**. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały, **ustalając parametry i wskaźniki zabudowy kierowano się całkowitą wymianą kubatury na tym terenie**. Natomiast stan istniejący może funkcjonować nadal do czasu zainwestowania zgodnie z miejscowym planem w myśl art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
wskaźnik intensywności zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,2,

b) maksymalny: 1,0;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

Skoro ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje nas do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnika intensywności, to **jak obliczyć?**

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY jest to stosunek
powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej

$$I = \frac{P_c}{P_d}$$

P_c - powierzchnia całkowita zabudowy

P_d - powierzchnia działki budowlanej

W systemie prawnym brak legalnej definicji powierzchni całkowitej zabudowy, a zatem określając w planie miejscowym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, pozostaje nam jedynie posłużenie się definicją powierzchni całkowitej budynku zdefiniowanej przez Polskiej Normy.

Co prawda **Polskie Normy** nie są przepisami prawa, jednak z celów i zasad, dla których utworzono zbiór Polskich Norm, jak również z unormowań prawnych zawartych w art. 2 pkt 3, pkt 4 i pkt 5 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1483) wynika, iż pod pojęciem normy rozumie się dokument przyjęty w drodze konsensusu i zatwierdzony przez upoważnioną jednostkę, ustalający - do powszechnego i wielokrotnego stosowania - zasady, wytyczne lub charakterystyki odnoszące się do różnych rodzajów działalności lub ich wyników i zmierzających do uzyskania optymalnego stopnia uporządkowania w określonym zakresie.

wyrok NSA II OSK 955/17

$$I = \frac{P_c}{P_d}$$

powierzchnia zabudowy ≠ powierzchnia całkowita zabudowy

Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, jest **Polska Norma PN-ISO 9836:1997** – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

powierzchnia zabudowy - **powierzchnia terenu zajęta przez budynek** w stanie wykończonym - jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu

powierzchnia całkowita budynku – jest sumą powierzchni całkowitych **wszystkich kondygnacji budynku**. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe

W załączniku do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu **budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1935)** - norma PN-ISO 9836:1997 , a nie norma PN-ISO 9836:2015-12.

Wniosek: architekci projekty budowlane zapewne nadal wykonują według normy PN-ISO 9836:1997.

powierzchnia zabudowy ≠ powierzchnia całkowita zabudowy

ZASTOSOWANIE PRZEPISÓW DOTYCHCZASOWYCH

uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
przed 21 października 2010 r.

W pierwotnym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w przepisach wykonawczych:

*W planie miejscowym określa się obowiązkowo: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i **wskaźniki intensywności zabudowy**.*

art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717)

*Ustalenia dotyczące **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** powinny zawierać **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 oraz geometrii dachu.*

§ 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587)

powierzchnia zabudowy \neq powierzchnia całkowita zabudowy

Nie sposób zgodzić się z teorią, o braku konieczności określenia w miejscowym planie wskaźnika intensywności zabudowy, w sytuacji gdy w myśl § 4 pkt 6 *rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustaliliśmy w miejscowym planie **wielkości powierzchni zabudowy** dla poszczególnych terenów.

Czy możemy w prosty sposób wyliczyć intensywność zabudowy znając powierzchnię działki budowlanej oraz określony w planie wymagany zgodnie z rozporządzeniem wskaźnik powierzchni zabudowy?

Takie założenie może jest słuszne, w przypadku gdy dla terenu w miejscowym planie przewidujemy nieskomplikowaną prostą kubaturę w kształcie prostopadłościanu. Mając określoną liczbę kondygnacji i powierzchnie zabudowy można próbować wyliczyć intensywność dla poszczególnej działki budowlanej.

powierzchnia zabudowy \neq powierzchnia całkowita zabudowy

WARUNKI ZABUDOWY

§ 1

Rozporządzenie określa sposób ustalania w **decyzji o warunkach zabudowy** wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

2) wielkości **powierzchni zabudowy** w stosunku do **powierzchni działki albo terenu**;

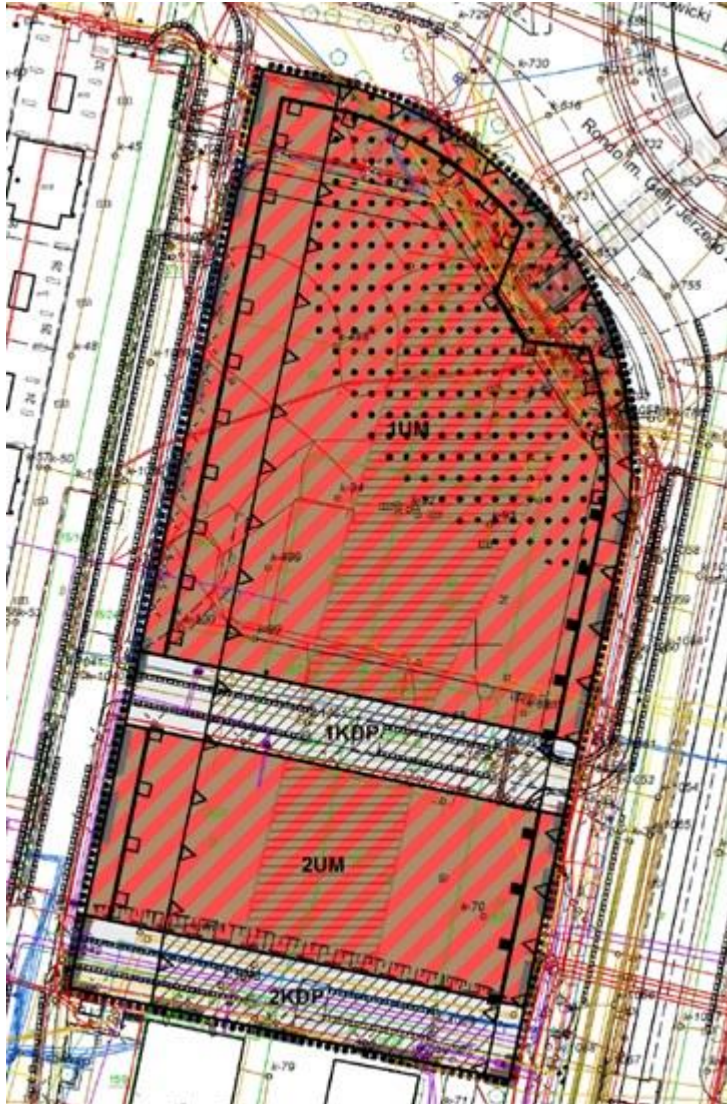
§ 5

1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego




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

Przykłady z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

powierzchnia zabudowy \neq powierzchnia całkowita budynku



Problem pojawia się chociażby, gdy w celu ukształtowania w taki sposób elewacji aby powstały nadwieszania, ustalimy w miejscowym planie obowiązujące linie zabudowy w taki sposób, aby elewacja pierwszej kondygnacji powstała w większej lub mniejszej odległości niż kolejne kondygnacje od linii rozgraniczającej terenu.

-  obowiązujące linie zabudowy pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy dla trzeciej i wyższych kondygnacji nadziemnych zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej zabudowy

kondygnacja

2018 r.

Intensywność zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik stosowany w urbanistyce i budownictwie. Może być obliczany w różny sposób.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy **(I)** przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej budynku **(P_c – powierzchnia **wszystkich kondygnacji nadziemnych****, liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do **powierzchni działki/terenu (P_t)**:

$$I = \frac{P_c}{P_d}$$

2019 r.

Intensywność zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik stosowany w urbanistyce i budownictwie. Może być obliczany w różny sposób.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy **(I)** przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej budynku **(P_c – suma powierzchni **wszystkich kondygnacji**** mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad) do **powierzchni działki/terenu (P_t)**:

kondygnacja

w definicji powierzchni całkowitej budynku użyto pojęcia kondygnacji.

Przez pojęcie kondygnacji należy rozumieć - **poziomą nadziemną lub podziemną część budynku**, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia.

Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.)

Przykłady z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- zgodność ustaleń studium z ustaleniami miejscowego planu

1. Ustalając parametry i wskaźniki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dokonać analizy, czy są one zgodne z ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. *Studium* wskazuje, że przez **wskaźnik intensywności zabudowy** należy rozumieć: iloraz łącznej powierzchni całkowitej **kondygnacji nadziemnych** wszystkich budynków w obrębie obszaru wyodrębnionego na rysunku studium, do powierzchni tego obszaru.
3. Dlatego wskazano **dwa rodzaje wskaźnika intensywności zabudowy**, aby pozostać w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań, a z drugiej strony uczynić zadość wymaganiom przepisów wskazanych w wywodzie przedstawionym na wstępie prezentacji.
4. Teren opracowania dotyczy obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, który może kontynuować rozbudowę wykorzystując kondygnacje podziemne na powierzchni użytkowe. Przykładem takich realizacji jest **Galeria Krakowska**, **Galeria Katowicka**, **Supersam** gdzie na pierwszej kondygnacji podziemnej znajdują się obiekty usługowe, czy budynek **Muzeum Śląskiego**, którego główna część ekspozycji znajduje się na kondygnacjach podziemnych.
5. Dotychczas uznawano, że intensywność zabudowy należy wyliczać do **kondygnacji nadziemnych**.
6. Orzecznictwo sądów administracyjnych wydaje się tworzyć linię orzecznicza skłaniają się do obliczania wskaźnika intensywności zabudowy obliczając powierzchnię całkowitą zabudowy **wszystkich kondygnacji i tych nadziemnych i podziemnych**.

Przykłady z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



01UC - teren zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,8

b) maksymalny: 2,5;

wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych:

a) minimalny: 0,8

b) maksymalny: 1,285;

03U - teren zabudowy usługowej

wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 1,2,

b) maksymalny: 12,8;

wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych:

a) minimalny: 1,2

b) maksymalny: 9,8;

04U - teren zabudowy usługowej

wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,5,

b) maksymalny: 2,8;

wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych:

a) minimalny: 0,5

b) maksymalny: 1,6;

02U/UKS - teren zabudowy usługowej oraz stacji paliw

wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,8,

b) maksymalny: 2,8;

wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych:

a) minimalny: 0,5

b) maksymalny: 1,6;

Definicje intensywności zabudowy wskazane w projekcie miejscowego planu:

1) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych – należy przez to rozumieć dodatkowy wskaźnik urbanistyczny, liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

**Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.)**

brzmienie obowiązujące od wejścia w życie w dniu 21 października 2010 r.
ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie
zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130 poz. 871)

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

maksymalną i minimalną intensywność zabudowy

***jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do
powierzchni działki budowlanej,***

$$I = \frac{P_c}{P_d}$$

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni [działki budowlanej](#)

ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu

art. 2 pkt 12 [działka budowlana](#) – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 3 pkt 1a [działka budowlana](#) - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

ustawa o gospodarce nieruchomościami

art. 4 pkt 3a [działka budowlana](#) - należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

działka budowlana

1. Podsumowując należy wskazać na brak precyzji legislatora w definiowaniu pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy w kontekście definicji działki budowlanej zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z definicją ustawową intensywność zabudowy wyliczamy w stosunku do działki budowlanej. Natomiast działka budowlana w myśl definicji ustawowej nie jest tożsama z działką ewidencyjną. Granice działki budowlanej mogą oczywiście pokrywać się z granicami działki ewidencyjnej, ale często w pozwoleniu na budowę w projekcie zagospodarowania terenu określając granice działki budowlanej, objęta jest część działki ewidencyjnej albo kilka działek ewidencyjnych. Zatem po zrealizowaniu inwestycji sprzedawana jest część działki, która była wliczona do powierzchni działki budowlanej, na której była realizowana inwestycja. Sprzedaż części nieruchomości powoduje, że wskaźnik intensywności który był zgodny z zapisami miejscowego planu w chwili oddania do użytkowania budynku, po sprzedaży części działki ewidencyjnej, nie spełnia już tego wymogu, a na sprzedanej działce może powstać kolejny budynek.
2. Nie jest to pojęcie również powiązane z przepisami dotyczącymi podziału nieruchomości. Art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) wskazuje wprost przypadki, w których niezależnie od ustaleń miejscowego planu możemy dokonać podziału nieruchomości. **Przepisy te wypaczają idee planowania przestrzennego, w tym przede wszystkim naruszają ład przestrzenny, który przez plany miejscowe powinniśmy kształtować.**