

Dzisiaj kolejna odłona przymusowej wiedzy dla Kowalskiego przed zakupem działki. Z grubsza postaram się wyjaśnić zagadnienia związane z czytaniem zapisów miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli interesująca działka lub teren znajduje się w strefie obowiązującego MPZP.



Rys. 1 – przykładowy plan dla jednej z dzielnic Przemysła.

Czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (pot. zwany planem miejscowym lub MPZP) jest to akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały rady gminy, określający podstawowe i często dopuszczalne przeznaczenie terenu, warunki jego zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Składa się on z części tekstowej (w formie uchwały) oraz graficznej (załącznika graficznego lub inaczej mówiąc rysunku do uchwały). **Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie.** Ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych np. **pozwoleń na budowę** (w przeciwieństwie do studium uwarunkowań, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może wykraczać poza granice administracyjne gminy, może za to obejmować tylko część jej obszaru. Na terenie gminy może obowiązywać więcej planów miejscowych, ich granice jednak nie mogą się nakładać. Plan nie może naruszać ustaleń studium, co stwierdza rada gminy przed jego uchwaleniem.

Organem sporządzającym plan miejscowy jest odpowiednio:

- wójt (w gminach wiejskich),
- burmistrz (w miejskich lub miejsko-wiejskich),
- prezydent miasta (w miastach liczących powyżej 100000 mieszkańców lub będących siedzibą województwa przed 1 stycznia 1999 roku).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest przez radę gminy (radę miasta) i ogłaszany przez wojewodę w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Co powinien zawierać miejscowy plan?

Podstawowe znaczenie dla treści planu ma art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem jest 12 elementów, które muszą znaleźć się w planie obowiązkowo (ust. 2), a są to:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

Ponadto ustawa **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** zawiera katalog elementów, które umieszcza się w planie fakultatywnie, tj. w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego

oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Katalog obowiązkowych i fakultatywnych elementów planu jest zamknięty, tzn. niedopuszczalne jest zamieszczanie w planie innych regulacji, niż określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

To chyba z grubsza jeśli chodzi o zagadnienie związane z formalną stroną planu miejscowego. Bardziej zainteresowanych odsyłam do lektury ustawy o [planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym \(Dz.U. z 2015 r. poz.199\)](#), tam na spokojnie można więcej doczytać i dowiedzieć, gdyż samo zagadnienie MPZP jest tematem zbyt obszernym, aby opisać je w kilku mądrych zdaniach i to w jednym miejscu. Jeśli ktoś jest zainteresowany samą procedurą uchwalania planu, podaję [link](#) do bardzo ciekawej i uproszczonej broszury (np. miasta Warszawy), krok po kroku opisującej procedury przy uchwalaniu MPZP przez gminę czy miasto.

Jak wygląda uchwała MPZP


To tekst zawarty w [kilkunastostronicowym dokumencie](#) (w zależności oczywiście od wielkości obszaru jaki obejmuje), w którym kroko po kroku opisane są wymienione przeze mnie pozycje powyżej i ich krótkie streszczenie poniżej.

Dział I - Ustalenia ogólne planu

Na samym początku uchwały zawsze znajdują się " Ustalenia ogólne planu " - tutaj przeczytamy ogólne informacje na temat tego jakim obszarem objęty jest plan, jakie załączniki posiada plan, oraz zostaną nam wyjaśnione wszelkie oznaczenia graficzne i symbole, które zostały oznaczone w planie. Dowiemy się również co jest przedmiotem ustaleń planu. Pojawiają się również podstawowe reguły, które występują w przedmiotowej uchwale z rozbudowanym wyjaśnieniem. Tutaj polecam dokładnie się z nimi zapoznać i przeczytać z uwagą, gdyż często urbaniści zapisują pewne rzeczy odmiennie niż np. ich koledzy w innej części naszego kraju. Uczulam np. na zapis dotyczący wyjaśnień odnośnie linii zabudowy. Spotkałem się już z bardzo różnymi formułkami dla tych elementów - stąd przestrzegam.

Dział II - Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

To z punktu kupującego działkę, z reguły najważniejszy dział. Tutaj znajdą się wszystkie istotne informacje na temat tego, co możemy wybudować na danym terenie i o jakich gabarytach. Oczywiście przy dużym terenie - obszar dla którego zostanie opracowany miejscowy plan zostanie podzielony na mniejsze kawałki (obszary), z których każdy zostanie opisany odpowiednim symbolem np. **3MN** (oznaczenie MN jest najczęściej przypisywane terenom mieszkaniowym). Zanim przejdę do bardziej szczegółowej analizy tego działu, przypominam o tzw. funkcjach dopuszczających tj. może się okazać, że pomimo, iż interesujący nas teren ma funkcję podstawową jako MIESZKANIOWĄ, dość często pojawiają się tzw. funkcje dopuszczające np. drobna usługa (która czasami jest szczegółowo rozpisana czym jest lub może być, a czasami nie) - stąd warto doczytać bo może się okazać, że szukamy ciszy i spokoju, a za płotem mogą nam w niedalekiej przyszłości otworzyć warsztat samochodowy (jest to teraz coraz bardziej prawdopodobne, gdyż warsztaty jakiś czas temu zostały wyłączone z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko) i mamy teraz trochę wolną amerykanke (chyba, że taka funkcja jest zakazana na danym terenie w planie).

 Rys.2 - fragment planu dla dzielnicy w Będzinie

Co poza tym w tym dziale...

czyli na co koniecznie musimy zwrócić uwagę, nawet gdy nie do końca rozumiemy treść tych haseł (postaram się wkrótce przygotować krótki wpis wyjaśniający poszczególne zagadnienia wymienione poniżej, przypominam iż każda uchwała w dziale I powinna zawierać stosowny słowniczek stosowanych pojęć w uchwale)

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej
- minimalna lub maksymalna intensywność zabudowy

- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej
- maksymalna wysokość zabudowy (czasami liczba kondygnacji, wysokość często zależna od rodzaju budynku np. inna będzie dla budynku mieszkalnego czy gospodarczego lub usługowego)
- rodzaj geometrii dachu
- minimalna liczba miejsc postojowych
- położenie linii zabudowy
- minimalne szerokości dojazdów do działek
- kolorystyka (np. dachów lub ścian, zakaz lub nakaz stosowania specyficznych materiałów - np. zakaz stosowania sidingu lub blachy falistej)
- rodzaj pokrycia dachowego (dachówka, blacha etc.)
- minimalna lub maksymalna szerokość elewacji frontowej, wysokość elewacji frontowej
- podział horyzontalny lub wertykalny (np. przy lokalizacji stolarki na elewacjach)
- minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych
- preferowany rodzaj ogrodzeń (pełne, ażurowe etc.)

Oczywiście często te parametry są rozbijane dla nowych budynków i już istniejących na danym terenie i zdarza się, że wyglądają one inaczej, dlatego należy czytać uważnie czego dotyczą (nowego budynku czy przebudowy lub rozbudowy już istniejącego). W dziale tym mogą pojawiać się jeszcze inne wytyczne, zakazy czy nakazy - są one generalnie uwarunkowane specyfiką obszaru dla którego są opisywane (pamiętajmy, że pojawiają się często jakieś obszary wartościowe krajobrazowo i dla takiego obszaru często są bardziej szczegółowe zapisy dotyczące danego terenu (np. Park Krajobrazowy Orlich Gniazd na jurze krakowsko-częstochowskiej). Oprócz terenów mieszkaniowych czy usługowych w tym dziale pojawią się także zapisy dla terenów takich jak: zielone, rolne, sportowe, przemysłowe - jeśli owe istnieją na terenie uchwalonego obszaru). **Z mojego punktu widzenia oraz kilkunastoletniego doświadczenia zawodowego jest to najważniejszy dział dla osoby, która zastanawia się nad kupnem działki (ale przestrzegam, że plan trzeba czytać całościowo bo pułapek jak to w życiu bywa nie brakuje).**

Dział III - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

To dział, w którym będą opisane zagadnienia dotyczące środowiska np. czy jakiegokolwiek przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub nie oddziaływać na środowisko, mogą się znaleźć o obrębie **całego obszaru pokrytego planem**. Znajdą się tutaj także wytyczne dotyczące specyficznej ochrony gleby (np. narzucony obowiązek zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych) oraz powietrza (np. poprzez nakaz stosowania proekologicznych



wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem emisji lub niską emisją substancji do powietrza). Dla Kowalskiego jednak najważniejszym faktem tego działu będzie **sposób odprowadzania ścieków**, który będzie miał bezpośredni wpływ na ochronę wód podziemnych czyli czy będziemy mogli zastosować przydomową oczyszczalnię ścieków, czy raczej pozostanie nam tylko możliwość budowy bezodpływowego szamba (oczywiście dotyczy to przypadku braku przy naszej działce czynnej sieci kanalizacyjnej). W dziale tym znajdą się także ogólne informacje o ewentualnych strefach pól elektromagnetycznych i dopuszczalnych poziomach hałasu (są to również ważne kwestie, często jednak pomijane przez projektantów i Inwestorów na etapie projektowania późniejszych budynków).

Pozostałe działy już wkrótce w kolejnym wpisie.

wyświetleń: 1.1K