



# Beck Akademia

konferencje • szkolenia • e-learning





# Wykładnia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dr Maciej J. Nowak radca prawny

Ogólnopolski Kongres Nieruchomości Geodetic 2017  
Warszawa, Atrium Tower 08 listopada 2017 r.  
[www.academy.geodetic.co](http://www.academy.geodetic.co)





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- Określa przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
- Fakultatywny
- Plany miejscowe obejmują ok. 30 % powierzchni Polski



# Problemy

- Wysokość stawki renty planistycznej
- Scalenia i podziały nieruchomości – czy zawsze muszą być określone zasady, czy tylko wtedy gdy wyznaczone obszary?
- Czy dopuszczalny zakaz podziałów nieruchomości w planie?
- Kiedy jest przekroczenie zasady proporcjonalności?
- Równoległe procedowanie planu i zmiany studium



# Wykładnia planu

- Na etapie wydawania pozwolenia na budowę
- Przy okazji postępowania w przedmiocie oceny oddziaływania na środowisko
  
- Przy okazji określenia możliwości zagospodarowania określonych nieruchomości (wielowariantowa)



# Zasady wykładni planu

- Niejasności na korzyść właściciela nieruchomości (co to znaczy?)
- Uwzględnianie zasady ładu przestrzennego (czym jest ład przestrzenny?)
- Oparcie się na sformułowaniach urbanistycznych (problemy w sądach)



# Zabudowa i zakaz zabudowy

- Zróżnicowane sposoby rozumienia w literaturze urbanistycznej
- Wyrażenie ustawowe?
- Czy w planie miejscowym można to definiować?



# Intensywność zabudowy

- Minimalna i maksymalna
- Wskaźnik powierzchni
- Wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej
- Kondygnacje zarówno nadziemne jak i podziemne





# Wysokość zabudowy

- Wysokość *budynku*, służącą do przyporządkowania temu *budynkowi* odpowiednich wymagań *rozporządzenia*, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do *budynku* lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej *budynku*, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń *technicznych*, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia *budynku* znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.



# Wysokość zabudowy

- Dyskusyjna teza doktryny
- Nie można więc definiować wysokości budynku, ale można definiować **wysokość innych obiektów budowlanych.**



# Normy otwarte

- wykluczone będzie zawieranie norm otwartych, które **pozwalająby jakimkolwiek podmiotom na indywidualne uzgadnianie odstępstw od uchwalonego planu (wyrok WSA w Krakowie z dnia 23 marca 2007 r., II SA/Kr 1148/07, Legalis)**



# Oświetlenie terenu

- Wprowadzenie w planie miejscowym obowiązku **oświetlenia terenu pod zieleń** urządzoną na obszarze, który nie jest **własnością gminy, stanowi** przekroczenie delegacji ustawowej z art. 15 upzp (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 1 sierpnia 2014 r.).



[IV SA/Po 460/16, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu](#)

- Nawet jeśli nie można w danym przypadku wykluczyć, iż pewne elementy, takie jak okapy, gzymsy, balkony lub wykusze, będą wchodziły w przestrzeń znajdującą się już poza obszarem planu miejscowego, nie oznacza to jednak, że uchwała taka określa w jakikolwiek sposób przeznaczenie terenów położonych poza obszarem objętym planem miejscowym - a tym samym, że wykracza poza jego granice określone w uchwale intencyjnej.



# Dyskusyjna teza

- W żadnym przypadku nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że **linie rozgraniczające to są linie orientacyjne**, które mogłyby potem ulegać zmianie (być doprecyzowane).
- Ale z uwagi na inwestycję  **pewne odstępstwa od linii rozgraniczających mogą** być uwzględniane (???). Ale to na etapie stosowania prawa.



# Ochrona „widoku”

- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina może, a nawet ma obowiązek, uwzględnić ochronę zabytków, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Ma też możliwość zapewnienia na niego tzw. widoku, poprzez ograniczenie, a nawet wyłączenie zabudowy w sąsiedztwie zabytku. **Ochrona "widoku" wynika bowiem z obowiązku określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, mieszczącej się w ramach ochrony przewidzianej w art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p**



# Inne problemy definicyjne

- Inwestycja celu publicznego





# Beck Akademia

konferencje • szkolenia • e-learning

**DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ**

