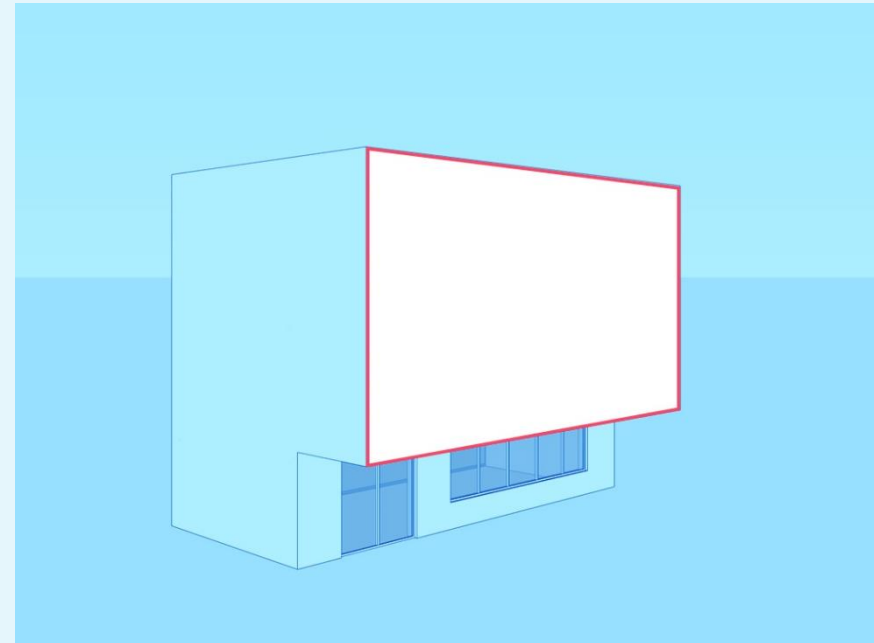
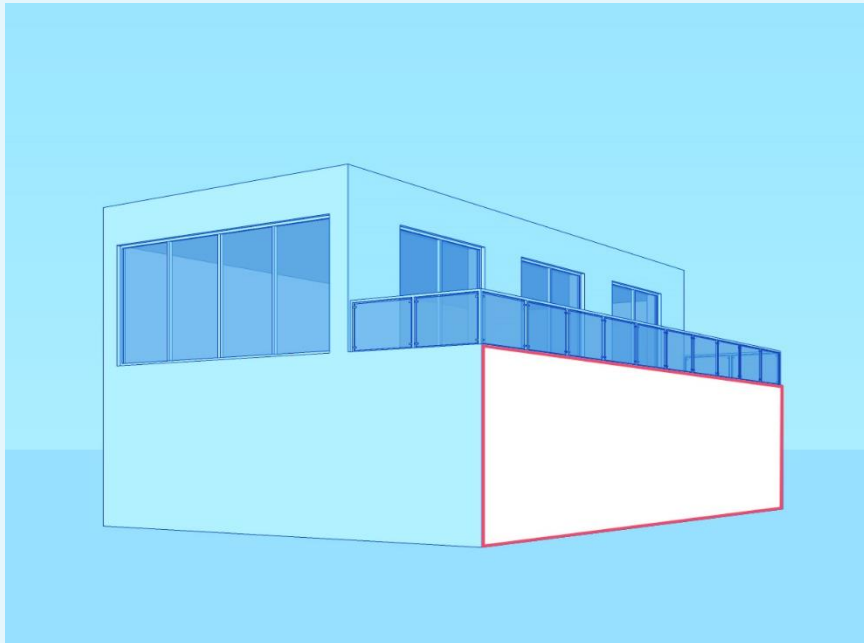




Zagadnienie nr 18:

Interpretacja zapisów uchwały krajobrazowej.

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.



1. W zakresie interpretacji „ściany ślepej” (§ 4 pkt. 27 oraz §18 uchwały)

Ścianą ślepą o której mowa w § 4 pkt. 27, jest także ściana stanowiąca część większej elewacji budynku o ile odgradza ona od otoczenia tylko takie pomieszczenia, które nie posiadają na tej elewacji w innych jej częściach żadnych drzwi lub okien.

2. W zakresie interpretacji elewacji frontowej (§ 4 pkt. 4 uchwały)

Elewacja frontowa zgodnie z § 4, to każda elewacja usytuowana od strony drogi publicznej lub innej przestrzeni, na której znajduje się główne wejście do budynku. W związku z tym elewacją frontową jest każda elewacja, na której znajduje się wejście „główne” do np. lokalu usługowego. Np. Sukiennice (w rozumieniu uchwały) posiadają 4 elewacje frontowe.

3. W zakresie umieszczania tablic reklamowych na elewacji frontowej parteru (§ 15 uchwały)

W przypadku kiedy do danej elewacji frontowej parteru przypisanych jest więcej niż jeden lokal usługowy, za dotrzymanie warunku łącznej powierzchni ekspozycji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz szyldów (uzależnionej od położenia w konkretnej strefie, zgodnie z § 15) odpowiadać będą wspólnie właściciele/najemcy wszystkich tych lokali. Na zarządcy/właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek dostosowania całej elewacji budynku do zapisów uchwały krajobrazowej.

4. Lokalizowanie reklam i szyldów w formie wyklejenia szyb (§ 20 , § 15 uchwały)

Wyklejenia szyb, na których znajduje się nazwa firmy lub informacja o prowadzonej działalności stanowią szyldy (zgodnie z art.2 pkt 16b i 16d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z tym, na podstawie § 20 ust. 4 pkt 3 uchwały, istnieje możliwość zastosowania takich wyklejeń tylko w górnej części okna/witryny/drzwi, jednak na nie więcej niż 1/3 powierzchni okna/witryny/drzwi, na elewacji frontowej parteru. Należy też zachować zgodność z pozostałymi przepisami uchwały dotyczącymi szyldów.

Wyklejenia szyb, na których znajdują się treści (np. wyobrażenia przedmiotów), nawiązujące do prowadzonej działalności (przy czym nie ma znaczenia czy dana treść/przedmiot posiada oznaczenie konkretnej marki czy nie), są tablicami reklamowymi (zgodnie z art.2 pkt 16a oraz 16b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 2 tablica, zasłaniająca okna/drzwi jest niezgodna z uchwałą krajobrazową.

Ewentualne dekoracyjne wyklejenia szyb są dopuszczalne tylko wtedy gdy są wyraźnie wydodrębnione (od szyldów) oraz nie zawierają żadnej informacji czy też nawiązania do prowadzonej działalności. W takim przypadku nie są to ani szyldy ani tablice reklamowe.

5. W zakresie interpretacji elewacji (§ 4 pkt. 3 uchwały)

Jeżeli budynek posiada podcienia/arkady, to płaszczyzną elewacji frontowej jest zarówno płaszczyzna, w której umieszczone są słupy (filary) arkad, jak i cofnięta płaszczyzna ściany parteru. Tablice reklamowe /szyldy mogą być zatem umieszczone odpowiednio na dowolnej z tych płaszczyzn o ile spełniają pozostałe warunki uchwały. Nie mogą być umieszczane w innych płaszczyznach czy też pomiędzy nimi.

6. W zakresie lokalizowania szyldów na totemie w zbliżeniu do skrzyżowań, innych wolnostojących tablic reklamowych i wiat przystankowych (§ 20 ust. 10 i 11 w związku z § 14 uchwały)

Totemy z szyldami, o których mowa w § 20 ust. 10 (poza podobszarem 1 III Strefy, na działkach niezabudowanych) i ust. 11 (w Strefie I i II, na działkach zabudowanych) - nie muszą spełniać warunków zawartych w § 14.

7. W zakresie wielkości szyldów na wysięgnikach (§ 20 ust. 12 pkt 2 uchwały)

Wymiary szyldów na wysięgnikach określone w § 20 ust. 12 pkt 2 nie są wymiarami maksymalnymi, tylko obowiązkowymi. W przypadku szyldu o nieregularnym kształcie musi być on zamknięty w ramie o zadanych wymiarach (0,8m x 0,6m), względnie musi się wpisywać w prostokąt o takich wymiarach.

8. W zakresie umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach (§ 23 ust. 4 uchwały)

Tablice/urządzenia reklamowe umiejscowione ponad ogrodzeniem (np. na konstrukcji przymocowanej do słupków ogrodzenia) nie stanowią tablic/urządzeń reklamowych umiejscowionych na ogrodzeniu. Są to inne wolnostojące tablice/urządzenia reklamowe. Stosuje się do nich zapisy § 14 uchwały.

9. W zakresie tablic i urządzeń reklamowych powstałych przed 1989 rokiem (§ 25 ust. 4 pkt 2 uchwały)

Wskazana w § 25 ust. 4 pkt 2 tablica (urządzenie reklamowe) powstała do roku 1989 r. musi być oryginalną tablicą/urządzeniem reklamowym. Mogła być ona odnowiona (wyremontowana). Przepis ten nie dotyczy nowych tablic (urządzeń reklamowych), które zostały umieszczone w tym samym miejscu, gdzie istniała przed 1989 r. oryginalna tablica (urządzenie reklamowe) nawet jeżeli nawiązują do jej parametrów.