



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 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 do np. lokalu usługowego. Np. Sukiennice (w rozumieniu uchwały) posiadają 4 elewacje frontowe.

2. W zakresie umieszczania tablic reklamowych na elewacji frontowej parteru (§ 15, § 20 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.

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

Wyklejenia szyb, na których znajdują się: nazwa firmy, informacja o prowadzonej działalności lub treści nawiązujące do prowadzonej działalności (np. wyobrażenia przedmiotów), 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 na elewacji frontowej parteru, w górnej części okna/witryny/drzwi, jednak na nie więcej niż 1/3 powierzchni okna/witryny/drzwi. Należy też zachować zgodność z pozostałymi przepisami uchwały dotyczącymi szyldów.

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

4. 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.

5. 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.

6. W zakresie umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach

(§ 23 ust. 4 uchwały)

Tablice/urządzenia reklamowe umiejscowione również ponad ogrodzeniem (np. na konstrukcji przymocowanej do słupków ogrodzenia) stanowią tablice/urządzenia reklamowe umiejscowione na ogrodzeniu i na podstawie § 9 uchwały ust. 11 są niezgodne z uchwałą krajobrazową.

7. 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.