Przewodnik

po planowaniu przestrzennym

Przewodnik
po planowaniu przestrzennym

Co trzymasz w rękach?

Przed Tobą przewodnik, który wytłumaczy Ci, czym jest planowanie przestrzenne i pokaże, jak możesz zaangażować się w tworzenie dokumentów planistycznych. Dowiesz się, w jaki sposób możesz wpływać na swoje otoczenie tak, by Tobie i innym mieszkańcom żyło się lepiej.

Weź udział w pracach związanych z planowaniem przestrzennym!

Dzięki temu, że zaangażujesz się w prace związane z planowaniem przestrzennym, projektant będzie lepiej znał potrzeby społeczności lokalnej i będzie mógł dostosować opracowany przez siebie projekt dokumentu planistycznego do potrzeb Twoich i pozostałych mieszkańców.

Zależy Ci na tym, żeby skwer na Twoim osiedlu pozostał zielony? W trakcie prac nad projektem planu miejscowego możesz złożyć wniosek w tej sprawie, wziąć udział w dyskusji z projektantem, a także zgłosić uwagi do projektu.

Na początek trochę teorii

Planowanie przestrzenne

to działania, których celem jest wykorzystanie przestrzeni (terenów) w gminie tak, żeby dobrze się żyło mieszkańcom.

Zasady rozwoju przestrzennego miejscowości opisano w dokumentach planistycznych. W ramach planowania przestrzennego wójt, burmistrz lub prezydent Twojej miejscowości zobowiązany jest do opracowania dwóch dokumentów, które będą **określały, w jaki sposób miejscowość będzie się rozwijała**. Dokumenty te to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Każdy z nich składa się z części graficznej, czyli mapy oraz części tekstowej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

(w skrócie **studium**) wskazuje, które tereny będą mogły być zabudowane, a które mają pozostać niezainwestowane. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę określa, jaki jej rodzaj jest dopuszczalny, np.: tereny mieszkaniowe czy przemysłowe. W przypadku terenów niezabudowanych wskazuje, czy teren ten ma być lasem, parkiem, polem uprawnym czy np. strefą, która ulega zalaniu w czasie powodzi.

Opracowanie studium jest czasochłonne, ponieważ wymaga licznych analiz wykonywanych przez specjalistów z różnych dziedzin: geografów, urbanistów, biologów, socjologów, inżynierów transportu, konserwatorów zabytków, hydrologów i innych. Wykonanie studium musi uwzględnić też działania o znaczeniu ogólnopolskim lub regionalnym, jak np.: budowy autostrad, linii kolejowych czy wyznaczania terenów ochrony przyrody.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

(w skrócie **plan** lub **plan miejscowy**) to dokument, który może być tworzony dla całej miejscowości lub dla jej części. Plan jest opracowany w oparciu o studium i jest jednocześnie jego uszczegółowieniem. Jeżeli studium wyznacza tereny mieszkaniowe, to plan określi, czy mają to być domy jednorodzinne, czy bloki i jak powinny wyglądać. Wszystkie ustalenia planu miejscowego mają formę nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub precyzyjnych parametrów dotyczących zabudowy lub zagospodarowania terenów, jak np.: wysokość budynków czy udział terenów zieleni w powierzchni działek.

Jeżeli chcesz wybudować dom, zanim wybierzesz projekt z katalogu lub zlecisz jego wykonanie, powinieneś sprawdzić zapisy planu (jeśli istnieją dla tego terenu). W zapisach tych mogą być określone np.: dopuszczalna wysokość Twojego przyszłego domu, kształt dachu oraz wielkość powierzchni działki, która musi pozostać niezabudowana.

Dla zainteresowanych pogłębieniem wiedzy

Dokument planistyczny składa się z dwóch części: tekstu, który jest treścią uchwały rady miejskiej, oraz mapy ilustrującej treść uchwały. Studium lub plan powstaje według zasad opisanych w:

- Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

studium określa, czy tereny będą:

zabudowane
(np. domy, przemysł, handel)

niezabudowane
(np. las lub park)

plan uszczegóławia, jaka będzie:

zabudowa:
(np. powierzchnia
zabudowy, gabaryty)

tereny zieleni:
(np. rolne, leśne, parkowe
lub ogródki działkowe)

Dlaczego studium i plan miejscowy mają tak duże znaczenie?

1. Plany miejscowe pozwalają uniknąć przykrych niespodzianek, ponieważ określają zasady zagospodarowania naszego sąsiedztwa.
Kupiłeś mieszkanie obok terenów zieleni nad rzeką. Po roku okazało się, że na tych terenach powstają bloki. Nie możesz nic zrobić, ponieważ zgodnie z planem tereny te, choć wyglądały jak park, były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

2. Plan miejscowy chroni tereny zieleni przed zabudową.
Ochrona drzew w mieście jest ważna, ponieważ w ciągu roku jedno drzewo chłodzi otoczenie jak pięć klimatyzatorów działających bez przerwy, a także filtruje 28 kilogramów substancji zanieczyszczających powietrze!

3. Plan miejscowy chroni miasto zarówno przed nadmiernym zagęszczeniem, jak i rozpraszaniem zabudowy.
Kilku mieszkańców Twojej miejscowości wybudowało domy pod lasem, gdzie trzeba było doprowadzić sieć wodociągową i kanalizację. Wszyscy denerwują się, że miasto podnosi ceny za wodę i odprowadzanie ścieków. Niestety budowanie budynków w dużym oddaleniu od siebie podnosi koszty utrzymania sieci infrastruktury.

4. Plan miejscowy pozwala chronić zabytki i ich otoczenie.
Ustalenia planu mogą zakazać przebudowy lub wyburzenia miejsc i budynków związanych z lokalną historią, ważnych dla mieszkańców miejscowości.

Kiedy możesz zaangażować się w powstawanie studium i planu?

Na potrzeby naszego przewodnika posłużymy się przykładem powstawania planu miejscowego. Na poniższym schemacie zaznaczyliśmy, na których etapach (według Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) możesz włączyć się w powstawanie lub zmianę planu miejscowego. Pamiętaj, że studium powstaje w taki sam sposób:

Proces tworzenia planu miejscowego

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kto bierze udział w procesie?	Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.	Wójt / burmistrz / prezydent publikuje ogłoszenie o zbieraniu wniosków.	**mieszkaniec składa wnioski**	Urbaniści przygotowują projekt planu wraz z prognozą środowiskową i finansową, uwzględniając złożone wnioski i wytyczne w studium.	Wójt / burmistrz / prezydent uzgadnia projekt m.in. z: organami ochrony środowiska, konserwatorem zabytków i innymi.	Wójt / burmistrz / prezydent publikuje ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.	**mieszkaniec uczestniczy w konsultacjach**	**mieszkaniec składa uwagi**	Wójt / burmistrz / prezydent rozstrzyga uwagi.	Rada gminy rozstrzyga uwagi nieuwzględnione i uchwala plan.	Wojewoda dokonuje kontroli planu miejscowego.
Na jakim etapie procesu?	Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.	Ogłoszenie o zbieraniu wniosków	**Składanie wniosków**	Rozpatrywanie wniosków i tworzenie projektu planu	Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu	Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu	**Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i dyskusja publiczna**	**Składanie uwag**	Rozpatrywanie uwag i wprowadzanie zmian	Uchwalenie planu	Kontrola i publikacja planu miejscowego w dzienniku urzędowym województwa

Zadanie 1: składasz wniosek do planu

Wniosek to oficjalna forma wyrażenia swojej opinii o tym, co powinno znaleźć się w planie. We wniosku powinieneś precyzyjnie napisać, co według Ciebie ma się zmienić na obszarze, na którym opracowywany jest plan. Przykładowy wniosek wygląda tak:

Pruszczyk, 06.03.2017 — **miejscowość i data**

Krzysztof Widłak
ul. Podwale 5/2
84–224 Pruszczyk
tel. 123 456 789 — **dane teleadresowe**

Prezydent Pruszczyka
ul. Górna 1, 84-224 Pruszczyk — **adresat wniosku**

Wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami: Podwale, Boczna, Kolejowa i Kwiatowa w Pruszczyku. — **nazwa planu, do którego składasz wniosek**

Działka nr 1/134, obręb 5, przy ul. Kolorowej 24 — **dane dot. działki**

W ramach trwających prac nad planem miejscowym, zwracam się z wnioskiem o przeznaczenie działki, na której obecnie znajdują się pola uprawne, pod usługi handlu. Właściciele terenów położonych wokół mojej działki, otrzymali pozwolenia na budowę i systematycznie zabudowują swoje działki. — **treść wniosku**

z poważaniem,
Krzysztof Widłak — **podpis**

Inne tematy, które możesz poruszyć we wniosku to np.: umożliwienie budowy parkingów na działce, rozbudowa sieci ścieżek rowerowych, wybudowanie szkoły lub przedszkola albo wskazanie na szczególne wartości na obszarze (siedliska zwierząt, rośliny lub zabytki) i prośba o objęcie ich ochroną.

Zadanie 2: uczestniczysz w dyskusji publicznej

Dyskusja publiczna to spotkanie otwarte w którym bierze udział z jednej strony przedstawiciel gminy (urzędnik) i urbanista, zaś z drugiej reprezentanci społeczeństwa i organizacji. Informacja o dyskusji publicznej nad projektem planu miejscowego będzie zamieszczona na stronie internetowej Twojego urzędu, wywieszona na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz w prasie. Przed dyskusją, jeżeli masz możliwość, przygotuj pytania do projektu planu, które zadasz projektantowi. Przed spotkaniem projekt planu powinien być udostępniony w urzędzie oraz na stronie internetowej urzędu. Masz co najmniej 21 dni na zapoznanie się z projektem dokumentu planistycznego.

Zadanie 3: piszesz uwagę do planu

Uwaga do planu to oficjalna forma wskazania projektantowi zapisów planu, które według Ciebie są błędne. Poniższy przykład przedstawia, uwagę do projektu planu, w którym nie uwzględniono wcześniej zgłoszonego wniosku. Uwaga powinna zawierać:

miejscowość i data — Pruszczyk, 20.04.2017

dane teleadresowe — Maria Sikora
ul. Kwiatowa 16
84–224 Pruszczyk
tel. 123 456 789

adresat uwagi — Prezydent Pruszczyka
ul. Górna 1, 84-224 Pruszczyk

nazwa planu, do którego składasz uwagę — Uwaga do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami: Podwale, Boczna, Kolejowa i Kwiatowa w Pruszczyku.

dane dot. działki — Działka nr 1/134, obręb 5, przy ul. Kolorowej 24

treść uwagi — Zgodnie z projektem planu działka przewidziana jest pod uprawy rolne. W związku z faktem, że teren wokół działki jest zabudowywany, uzasadniona jest zmiana jej przeznaczenia na usługi handlu z parkingami. Proszę o korektę w par. 6 projektu planu.

podpis — z poważaniem,
Maria Sikora

Uwagi, które składają mieszkańcy mogą dotyczyć też np. prośby o wykonanie odwodnienia drogi lub zapewnienia chodnika wzdłuż odcinaka drogi – co wymaga poszerzenia terenu drogi w planie oraz zapewnienia większej ilości zieleni na działce.

Co jeszcze możesz zrobić?

Jeśli uważasz, że to wciąż za mało, możesz zwrócić się do swojego urzędu z **prośbą o zorganizowanie dodatkowych konsultacji** (wykraczających poza wymogi określone w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), podczas których mieszkańcy mogą przedstawić swoje potrzeby i obawy związane z powstawaniem studium lub planu miejscowego. Dodatkowe konsultacje mogą przyjąć różną formę: od spaceru z projektantem i ankiety internetowej, po wspólne projektowanie z innymi mieszkańcami i projektantem. Dzięki temu więcej mieszkańców ma szansę zaangażować się w procesy planowania przestrzennego i pomóc projektantowi w podjęciu najlepszej decyzji projektowej dla mieszkańców.

Więcej informacji możesz znaleźć tu:
www.partycypacjaobywatelska.pl/przestrzen/techniki-i-metody/

Zacznij działać!

Skoro już wiesz, czym są: planowanie przestrzenne, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wiesz, w jaki sposób na Ciebie wpływają, czas przystąpić do działania. Sprawdź na stronie internetowej lub osobiście w urzędzie, czy obecnie w Twojej miejscowości opracowywane są studium lub plany. Jeżeli tak, sprawdź, na jakim etapie jest proces powstawania dokumentu, pilnuj wyznaczonych terminów i włączaj się w powstawanie dokumentów. Pamiętaj, że możesz napisać wniosek, uczestniczyć w dyskusji publicznej lub napisać uwagę (a także uczestniczyć w dodatkowych konsultacjach, jeśli takie są organizowane). Od nich zależy przyszłość Twojej miejscowości. **Powodzenia!**

prace nad
studium i planem
»terminy«

koncepcja wydawnicza
Anna Karłowska
Małgorzata Łukowicz

opracowanie tekstu
Małgorzata Łukowicz

projekt graficzny i skład
muflon studio

konsultacja merytoryczna
Paweł Jaworski
Wydział Informacji, Promocji i Współpracy z Zagranicą oraz
Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
Wydział Urbanistyki, Urząd Miejski w Wołominie

redakcja
Maria Perchuć-Żółtowska
Ewa Rościszewska

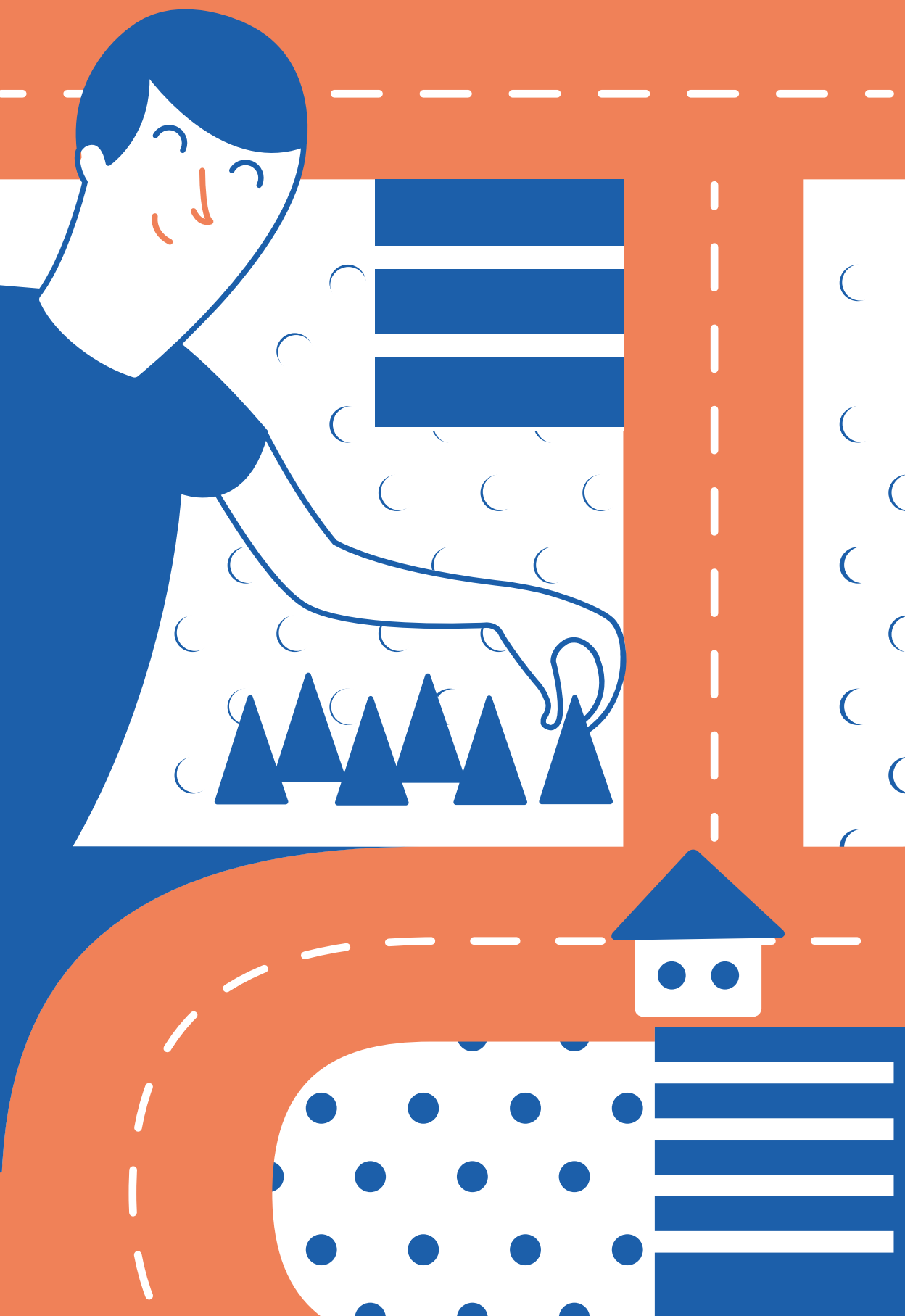
www.naprawsobiemiasto.eu
www.partycypacjaobywatelska.pl/przestrzen

ISBN 978-83-947062-1-0

wydanie pierwsze
Katowice 2017

Publikację złożono krojem pisma Questa Slab
Publikacja została wydrukowana na papierze Munken Lynx

Niniejsza publikacja jest dostępna na licencji CC Uznanie Autorstwa – na tych samych warunkach 3.0 Polska.

Publikacja powstała w ramach projektu *Przestrzeń dla partycypacji*, realizowanego przez Fundację Pracownia Badań i Innowacji Społecznych *Stocznia* w partnerstwie z Fundacją Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacją Napraw Sobie Miasto, Pracownią Zrównoważonego Rozwoju i Związkiem Miast Polskich w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014–2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Celem projektu jest wsparcie gmin w prowadzeniu konsultacji społecznych dokumentów planistycznych przy aktywnym udziale mieszkańców.
Więcej informacji: www.partycypacjaobywatelska.pl/przestrzen

Fundusze Europejskie Wiedza Edukacja Rozwój
Unia Europejska Europejski Fundusz Społeczny