

# Udział mieszkańców w planowaniu przestrzennym



Jolanta Piecuch, 15.03.2011



Stowarzyszenie  
Sąsiedzkie  
Włochy

# CZY KTOŚ NAD TYM PANUJE (I PLANUJE)?

- Przeszkadza Ci w najbliższym otoczeniu chaos architektoniczny ?
- Rozwiązania komunikacyjne są beznadziejne?
- Masz dość agresywnych reklam?
- Nie ma żadnego żłobka ani przedszkola?
- Nie ma miejsca gdzie możesz pójść na spacer lub aktywnie wypocząć?
- Brakuje ci zieleni i estetycznych przestrzeni publicznych?
- Boisz się, że na sąsiedniej działce wyrośnie wielki biurowiec, który zasłoni ci świat?

A MOŻE WŁAŚNIE PRZYGOTOWYWANY  
JEST PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO .....

.I MOŻESZ ZŁOŻYĆ WNIOSKI by to ZMIENIĆ



# JAK WYGLĄDA PLANOWANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W DRODZE PLANU MIEJSCOWEGO?

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy  
(polityka przestrzenna miasta, wytyczne dla planów miejscowych)



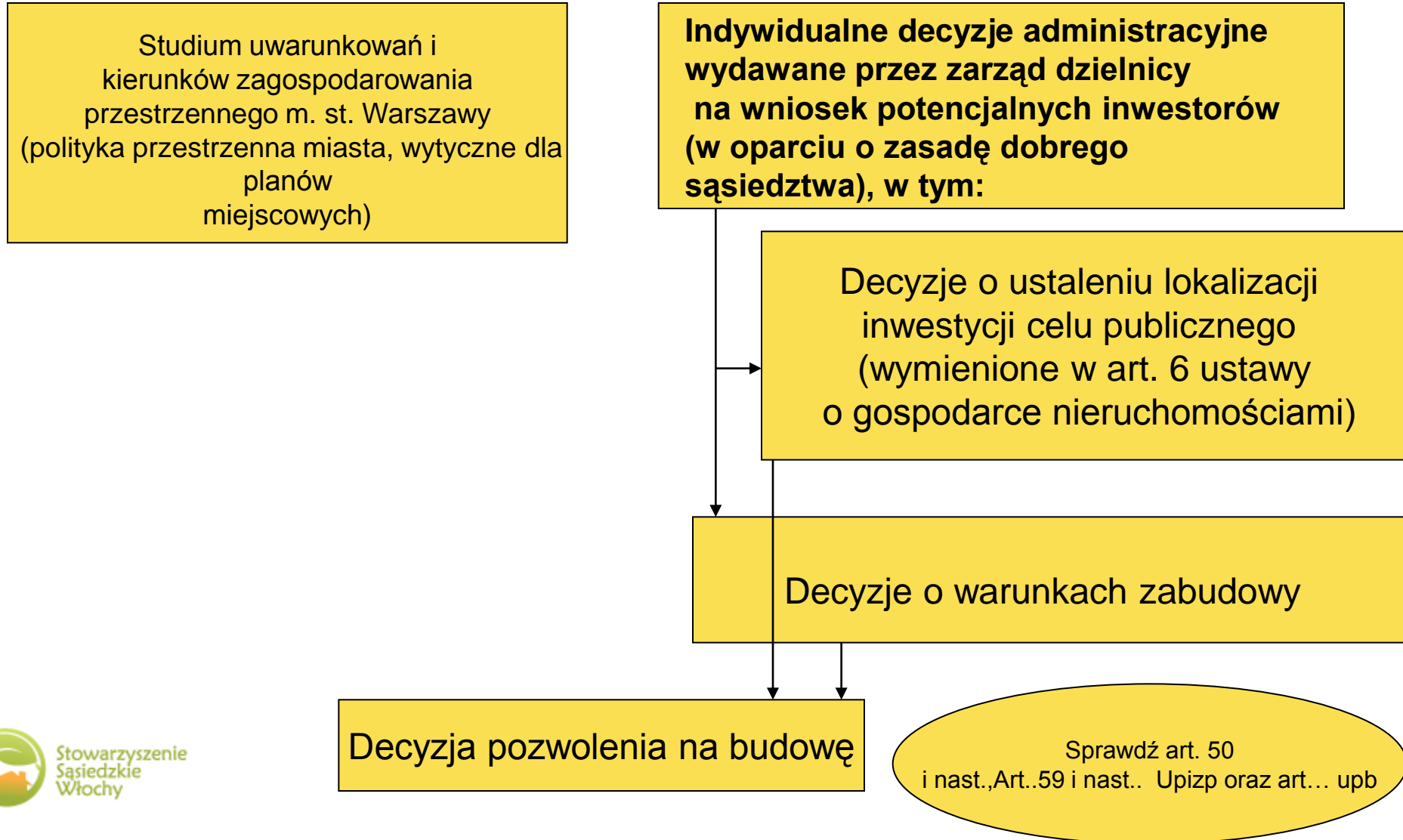
**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**  
(tworzone w procedurze uwzględniającej udział mieszkańców)  
( **prawo lokalne regulujące możliwe zmiany i sposób użytkowania przestrzeni**)



Decyzja pozwolenia na budowę

Sprawdź art.9 i nast., art.14 i nast., Upizp oraz art... upb

# JAK WYGLĄDA PLANOWANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, GDY BRAKUJE PLANU MIEJSCOWEGO ?



# PLAN MIEJSCOWY

- Sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym pod inwestycje publiczne, oraz w celu określenia sposobów zagospodarowania terenów zabudowy ;
- Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i wiąże zarówno organy władzy jak i osoby prywatne, realizujące zamierzenia przestrzenne;
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości

# PROCEDURA UCHWALANIA PLANU

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu

Na zielono zaznaczono etapy na których Mieszkańcy mogą być aktywni w procesie sporządzania planu

**PRZYJMOWANIE WNIOSKÓW**

Przygotowanie projektu, uzgadnianie projektu z właściwymi urzędami i przyjmowanie opinii ustawowych

**WYŁOŻENIE PUBLICZNE I PRZYJMOWANIE UWAG**

Rozpatrzenie uwag przez prezydenta/burmistrza gminy i przedstawienie radzie gminy projektu planu wraz z nieuwzględnionymi uwagami (do rozpatrzenia i zatwierdzenia)

**Rozpatrzenie uwag nieuwzględnionych przez prezydenta I ZATWIERDZENIE PLANU**

# CZEGO MOŻE DOTYCZYĆ WNIOSEK DO PLANU MIEJSCOWEGO?

## **W planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi:**

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

## **W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:**

- 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;
- 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,
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zabytki oraz ich stref ochronnych,
- 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.

# Przykłady wskaźników

## Wśród wskaźników wymaganych w planach miejscowych są:

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
- parametry zagospodarowania terenu,
- gabaryty obiektów
- wskaźniki intensywności zabudowy;

## Każdy plan ma swoje definicje

- Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce to stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, (przy czym różne są definicje powierzchni czynnej biologicznie, czasem wliczane są części zielone na dachu)
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (przykład: wskaźnik wynosi 40% to znaczy że na działce o powierzchni 1000m<sup>2</sup> może stanąć dom i inne zabudowania oraz chodniki na 400m<sup>2</sup> powierzchni tej działki)

Sprawdź 4 Rozporządzenia MI Dz.U.03.164.1587

# PRZYDATNE DEFINICJE

- „**ład przestrzenny**” - ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- "**interes publiczny**" - uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym
- "**inwestycje celu publicznego**" - działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- "**obszar przestrzeni publicznej**" - obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- **zrównoważony rozwój** - rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społecznych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Sprawdź art. 2 upizp oraz  
art. 3 upoś

# SKŁADAMY WNIOSKI

## (przykład wniosku)

.....  
imię i nazwisko / nazwa

Data: .....

.....  
adres

**Prezydent m.st. Warszawy**  
**Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, PKiN**  
**Plac Defilad 1, piętro XIII, pokój 1349**  
**00-901 Warszawa**

Wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Tynkarska

Na podstawie zawiadomienia z dnia ..... o możliwości zgłaszania wniosków

1. Proszę o przeznaczenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym ..... położonej przy ul. ...., obręb geodezyjny ....., w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. Dla całego kwartału zabudowy ograniczonego ulicami w/x/y/z wnoszę o zabudowę jednorodziną o maksymalnym wskaźniku zabudowy 25% i maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 0,7.
3. Wnoszę o uwzględnienie potrzeby budowy przystanku kolejowego linii Warszawa Grodzisk na wysokości ul. Nowolazurowej
4. Proszę o wyznaczenie na działkach komunalnych w pobliżu ulicy ..... lokalizacji dla żłobka.
5. Proszę o kładkę pieszą łączącą Stare i Nowe Włochy na wysokości ul .....
6. Proszę o zapewnienie miejsca na parking przy kościele, przy ul.....

.....  
Podpis wnioskodawcy

.....  
Informacja dotycząca punktu 1 powyżej: obręb geodezyjny i i nr ew działki można znaleźć na mapie zamieszczonej na stronie .....

Informacja ogólna: Wniosek ma charakter jedynie postulatywny, a więc nie musi być pozytywnie rozpatrzone, ale wskazuje urbanistycznie oczekiwania wobec planu.

# UCZESTNICTWO W TWORZENIU AKTÓW PLANISTYCZNYCH

- Masz prawo:
  - składać wnioski i uwagi
  - uczestniczyć w posiedzeniach komisji i sesjach rady dzielnicy i miasta
- Informacje o planach miejscowych stanowią informację publiczną, masz wgląd do rejestru wniosków i uwag złożonych do sporządzanego planu miejscowego
- Jeśli nie korzystasz z prawa składania wniosków i uczestniczenia w procesie tworzenia planu, twoja bierność może być także przyczyną chaosu otaczającej cię warszawskiej przestrzeni

# Kształtowanie przestrzeni decyzjami administracyjnymi

Dostałeś informację o wszczęciu postępowania administracyjnego z wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy?

To znaczy, że jesteś stroną postępowania.

Koniecznienie włącz się w postępowanie, przejrzyj akta, sprawdź, czy zamierzenie inwestycyjne nie narusza twojego interesu prawnego. Napisz swoje stanowisko.

# Prawo inwestora i sąsiada

- Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:
  - 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
  - 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Sprawdź art. 6 upizp

# GDZIE SZUKAĆ POMOCY?

- Wszystkich informacji o twoich prawach powinien udzielić ci urzędnik prowadzący postępowanie o wydanie decyzji
- Zapoznaj się z przepisami prawnymi i/lub skonsultuj się z prawnikiem
- Zapytaj o pomoc radnego
- Poszukaj organizacji pozarządowej, która zajmuje się sprawami ładu przestrzennego

# Źródła informacji

*publikacja m.in.. <http://skorowidz.rcl.gov.pl>*

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy
- upizp-Ustawa z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 .05.2003) wg stanu na 21.10.2010.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1587 z 19.09.2003r z późn zmianami)
- Rozporządzenie MI z dnia 26.08.2003r. W sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z dnia 19.09.2003r)
- Rozporządzenie MI z dnia 28.04.2004r. W sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z dnia 26.05.2004)
- Ustawa z dnia 27.04.2001r Prawo ochrony środowiska
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r.o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r.)