

MIESZKAŃCY W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

mgr inż. arch. Grzegorz Pronobis
UPRAWNIENIA 25/04/SŁOKK/II
CZŁONEK IARP SL-1154

archBYTUM

kontakt / grzegorz@pronobisstudio.pl / +48 600 488 045

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) z późniejszymi zmianami ogłoszona tekstem jednolitym jako załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. (poz. 199)

Ustawa określa:

- Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,
- Zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- waloru architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

POWIĄZANIE

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

NARZĘDZIE W WALCE O DOBRĄ PRZESTRZEŃ!!!!

STRUKTURA

STUDIUM

MPZP

dokumenty sporządzone przez Wójta/Burmistrza/Prezydenta
uchwalone przez Radę Gminy

ZASIĘG

cała Gmina

fragment Gminy

TREŚĆ

zapisy ogólne
informacja o mieście i jego
możliwościach

zapisy szczegółowe,
wytyczne, zasady

**DOKUMENT WYJŚCIOWY
do innych dokumentów**

AKT PRAWA LOKALNEGO

UCHWAŁA - TEKST MPZP

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY - RYSUNKI, MAPY ITP

Studium dotyczy całej gminy i jest dokumentem ogólnym, bezpośrednio nie ma przełożenia na kształtowanie przestrzeni, ale powstające plany miejscowe muszą być zgodne z studium.

Plan miejscowy jest precyzyjnym dokumentem prawnym. Realizowane inwestycje muszą być zgodne z planem miejscowym. Od zapisów planu miejscowego nie można uzyskać odstępstwa.

Wniosek - obydwie opracowania na etapie ich tworzenia warto analizować i mieć na nie wpływ poprzez wnoszenie wniosków i uwag mieszkańców.

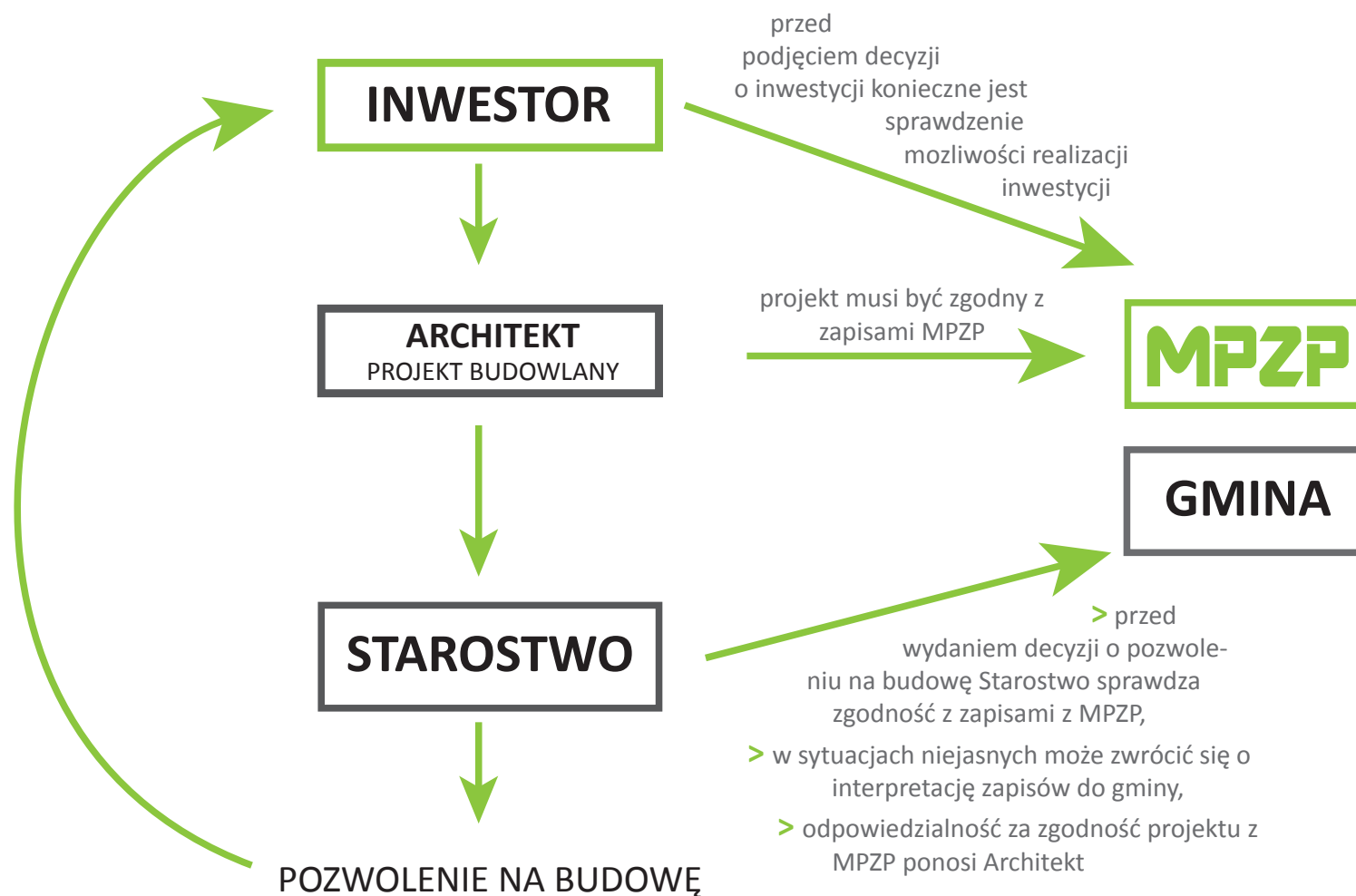
CO NAM DAJĄ TE DOKUMENTY?

- >> zasady kształtowania przestrzeni,
- >> wyznaczenie kierunków polityki przestrzennej i rozwoju gminy,
- >> krótsza procedura inwestycyjna,
- >> informacja o możliwościach inwestycyjnych,
- >> uporządkowanie informacji przestrzennej,
- >> jest narzędziem w działaniach mających na celu dbałość o jakość przestrzenną gminy.

Studium oraz MPZP są narzędziami, które umożliwiają wpływ na kształtowanie przestrzeni. Na pewno nie są to narzędzia idealne, ale takimi dysponujemy w ramach obowiązującego prawa.

Warto na etapie tworzenia planów miejscowych zastanowić się nad tym w jaki sposób ich zapisy wpłyną na przestrzeń która nas interesuje, jakie przyniesie dla nas korzyści, jak również zagrożenia i jak warto na nie wpłynąć. Starajmy się jednak to analizować obiektywnie. Brońmy swoich interesów, ale patrzmy na całość gminy. Może proponowane rozwiązania są dobre dla gminy, albo wynikają z istotnych uwarunkowań.

PROCEDURA UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ



Plan miejscowy tworzony przez gminę, obowiązujący inwestora i architekta wykonującego projekt podlega sprawdzaniu przez starostwo. Udział tak wielu stron w postępowaniu może utrudniać ocenę i interpretację planu. Warto aby plany miejscowe, ich zapisy w tym wnoszone uwagi były proste i jednoznaczne.

ĆWICZENIE

Przeczytaj fragment tekstu Planu Miejscowego dla fragmentu przestrzeni w Suchoj Beskidzkiej i zastanów się co wg ciebie można wybudować.

5. W § 33 ust. 2 po punkcie c) dodaje się punkt d) o następującym brzmieniu:
„d) obiektu handlowo-usługowego, niezwiązanego z podstawowym przeznaczeniem, na działce ewidencyjnej nr 9523/4.”

6. W § 33 ust. 3 po punkcie b) dodaje się punkt c) o następującym brzmieniu:

c) realizacja obiektu handlowo-usługowego na warunkach jak na terenach usług komercyjnych oznaczonych symbolem Uc, przy czym powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele handlowo-usługowe nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektów występujących na całym terenie, a powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000m²; dodatkowo zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy niewydzielone prowadzone wzdłuż linii kolejowej po stronie północnej terenu.

ĆWICZENIE

Po przeanalizowaniu tekstu uchwały odpowiedz na pytanie. Czy można na zaznaczonej działce wybudować dwa sklepy - budynki o funkcji handlowo-usługowej różnej branży (spożywcza oraz dom i ogród)?



ĆWICZENIE

ODPOWIEDŹ:

Planowana inwestycja: 2 pawilony handlowe - każdy o innej branży i asortymencie produktów.
Dla większości osób czytających tekst planuu miejscowego planowana inwestycja jest możliwa do realizacji.

Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt planowanej inwestycji został zakwestionowany przez starostwo wydające pozwolenie na budowę.

Powód: treść planu miejscowego mówi o realizacji obiektu, więc organ wydający pozwolenie na budowę nie był pewien czy można wybudować dwa pawilony na jednej działce.

Plan miejscowy tworzy gmina, architekt tworzy projekt zgodny z planem miejscowym, a starosta wydając decyzję o pozwoleniu na budowę sprawdza zgodność zamierzenia z planem miejscowym. Starosta - czyli organ, który nie ma wpływu na proces tworzenia i zapisów planu miejscowego.

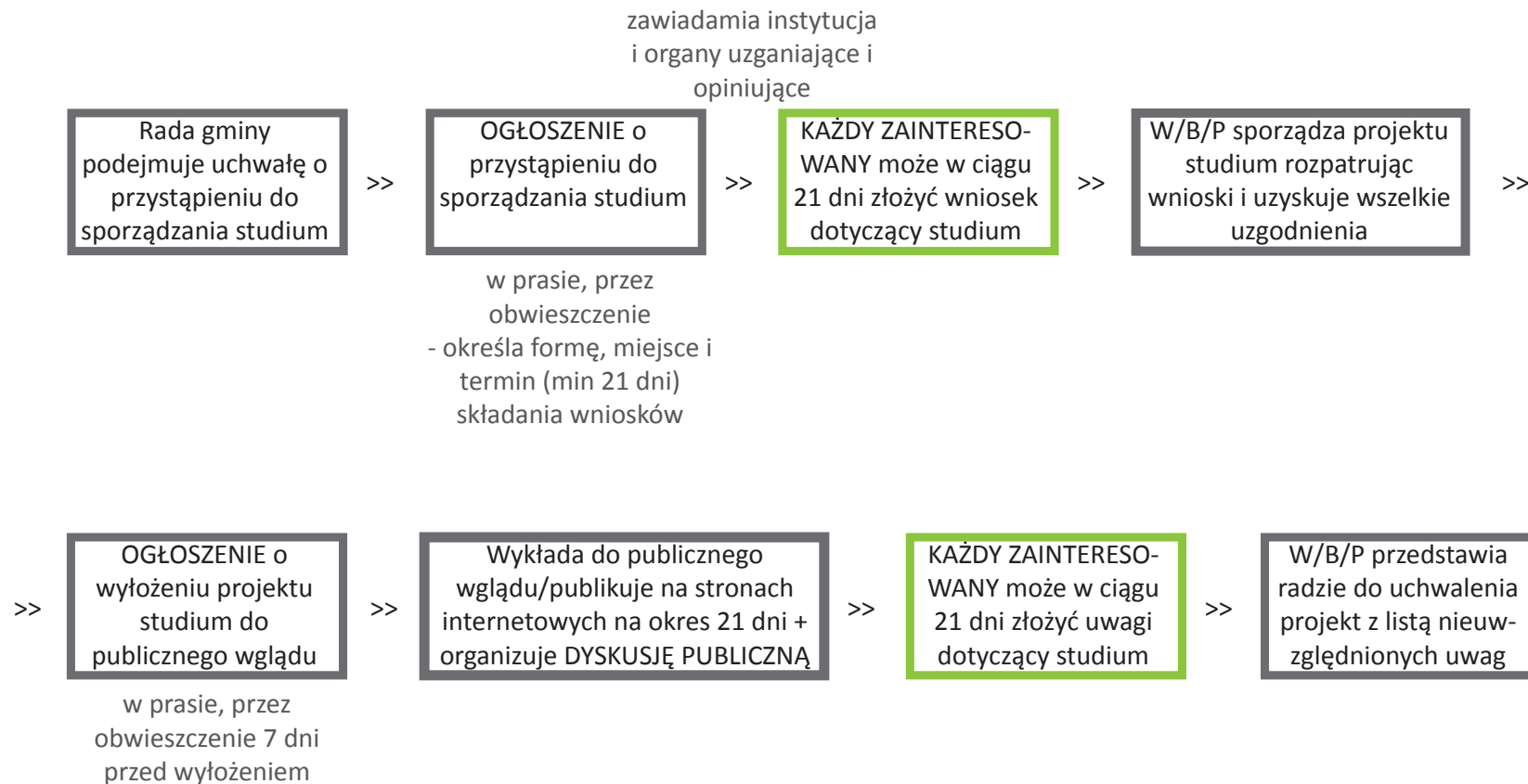
Wg ustawodawcy taka procedura i trójstronny wpływ miały zapewnić ograniczenie nadużyć.

W rzeczywistości w przypadku niejednoznacznych zapisów i różnych interpretacji może dochodzić do problemów z realizacją inwestycji.

ETAPY PROCEDOWANIE STUDIUM

GMINA

MIESZKANIEC



Wskazane terminy składania wniosków i uwag są w ustawie określone jako minimum. Wskazane byłoby wydłużenie tych terminów o 7 lub 14 dni co gmina może zrobić.

Częstym argumentem z strony urzędów jest konieczność wydłużenia całej procedury, ale w czy wydłużenie o nawet miesiąc procedury która i tak trwa ponad rok to rzeczywiście problem?

ETAPY PROCEDOWANIE MPZP

GMINA

MIESZKANIEC

zawiadamia instytucja
i organy uzganiające i
opiniujące

sporządza prognozę
skutków finansowych

Rada gminy
podejmuje uchwałę o
przystąpieniu do
sporządzania MPZP

>>

OGŁOSZENIE o
przystąpieniu do
sporządzania MPZP

>>

KAŻDY ZAINTERESO-
WANY może w ciągu
21 dni złożyć wniosek
dotyczący studium

>>

W/B/P sporządza projekt
Planu rozpatrując wnioski i
uzyskuje wszelkie uzgod-
nienia

>>

OGŁOSZENIE o
wyłożeniu projektu
planu do
publicznego wglądu

>>

w prasie, przez
obwieszczenie
- określa formę, miejsce i
termin (min 21 dni)
składania wniosków

w prasie, przez
obwieszczenie 7 dni
przed wyłożeniem

ponawia uzgodnienia

>>

Wykłada projekt planu i prog-
nozę oddziaływania na środowis-
ko do publicznego wglądu +
organizuje DYSKUSJĘ PUBLICZNĄ

>>

KAŻDY
ZAINTERESOWANY
złożyć uwagi
dotyczący planu

>>

W/B/P rozpatruje
uwagi w ciągu 21 dni
od upływu terminu
ich składania

>>

W/B/P wprowadza
zmiany do projektu
planu wynikające z
rozpatrzenia uwag

>>

W/B/P przedstawia radzie
do uchwalenia projekt
planu miejscowego z listą
nieuwzględnionych uwag

w prasie, przez obwieszczenie
- wyłożenie trwa min. 21 dni

w terminie 14 dni od
dnia zakończenia okresu
wyłożenia projektu planu

Dla zapewnienia aby złożone wnioski lub uwagi nie były oddalone z względów formalnych należy pilnować terminów.

Ustawa nie określa zakresu i formy dyskusji publicznej, która może być dobrym i twórczym elementem opiniowania planu miejscowego przez mieszkańców, ale tylko wtedy gdy nie jest ograniczona do możliwości przyjscia do urzędu i wyrażenia swojego stanowiska.

WYŁOŻENIE PUBLICZNE



KONSULTACJE SPOŁECZNE

Wyłożenie publiczne studium i planów miejscowych zarówno na etapie składania wniosków jak i uwag to element procedury tworzenia planu miejscowego określonej ustawą.

Wady: trudny dostęp do materiałów, problemy z zrozumieniem mapy, problemy z zrozumieniem zapisów prawnych

Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem jest przeprowadzenie konsultacji społecznych, których głównym założeniem powinno być dotarcie do mieszkańców, diagnoza ich potrzeb i ich przełożenie na wnioski formalne, a także przedstawienie założeń urbanistycznych i prawnych w sposób dostępny i zrozumiały dla mieszkańców.

Konsultacje społeczne warto przeprowadzić przed przystąpieniem do tworzenia planu miejscowego, aby stały się punktem wyjściowym do tworzenia dokumentu planistycznego.

ELEMENTY WPŁYWU MIESZKAŃCÓW NA MPZP

WNIOSEK DOTYCZĄCY MPZP

OPINIE DO PROJEKTU PLANU

DYSKUSJA PUBLICZNA
NAD PROJEKTEM PLANU

KTO WYKONUJE MPZP?

OSOBY Z UPRAWNIENIAMI URBANISTYCZNYMI

OSOBY, KTÓRE UKOŃCZYŁY STUDIA O KIERUNKU
ARCHITEKTURA, URBANISTYKA I GOSPODARKA PRZESTRZENNA

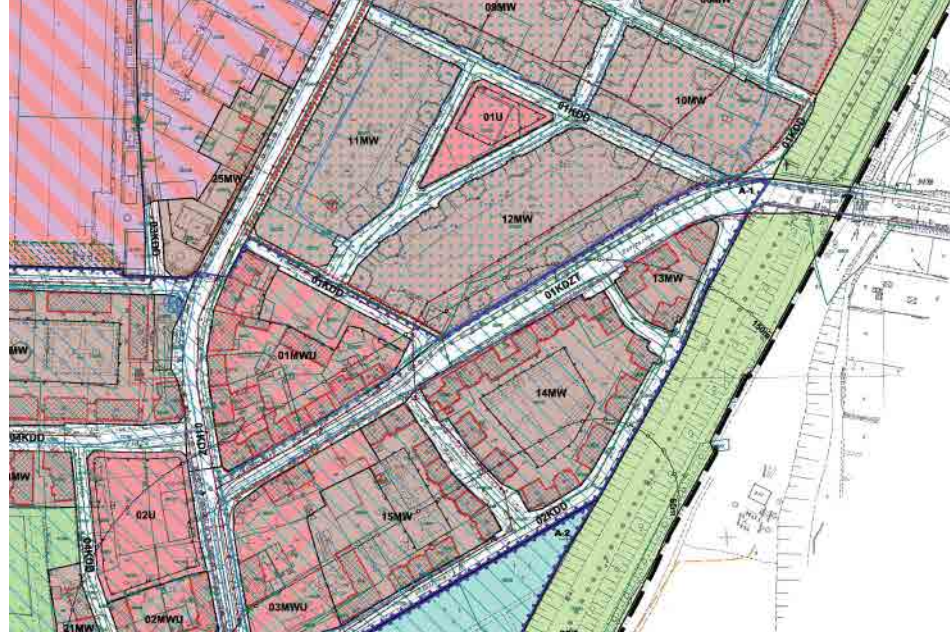
wyłonieni w trybie
ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Uprawnienia do wykonania zawodu i doświadczenie nie zapewnia pełnej wiedzy o przestrzeni , którą urbanista projektuje
Plany miejscowe powstać powinny w oparciu o znajomość i dogłębną analizę opracowanego terenu.

Procedura zamówień publicznych nie zapewnia wyboru projektanta znającego bardzo dobrze teren, a pracuje on (w dobrej wierze) w oparciu o pozyskiwane informacje. Warto zadbać aby projektanci posiadli wszelką wiedzę na temat terenu objętego opracowywaniem planu.

BŁĘDY

- trasy rowerowe
bez należytej analizy
stanu istniejącego



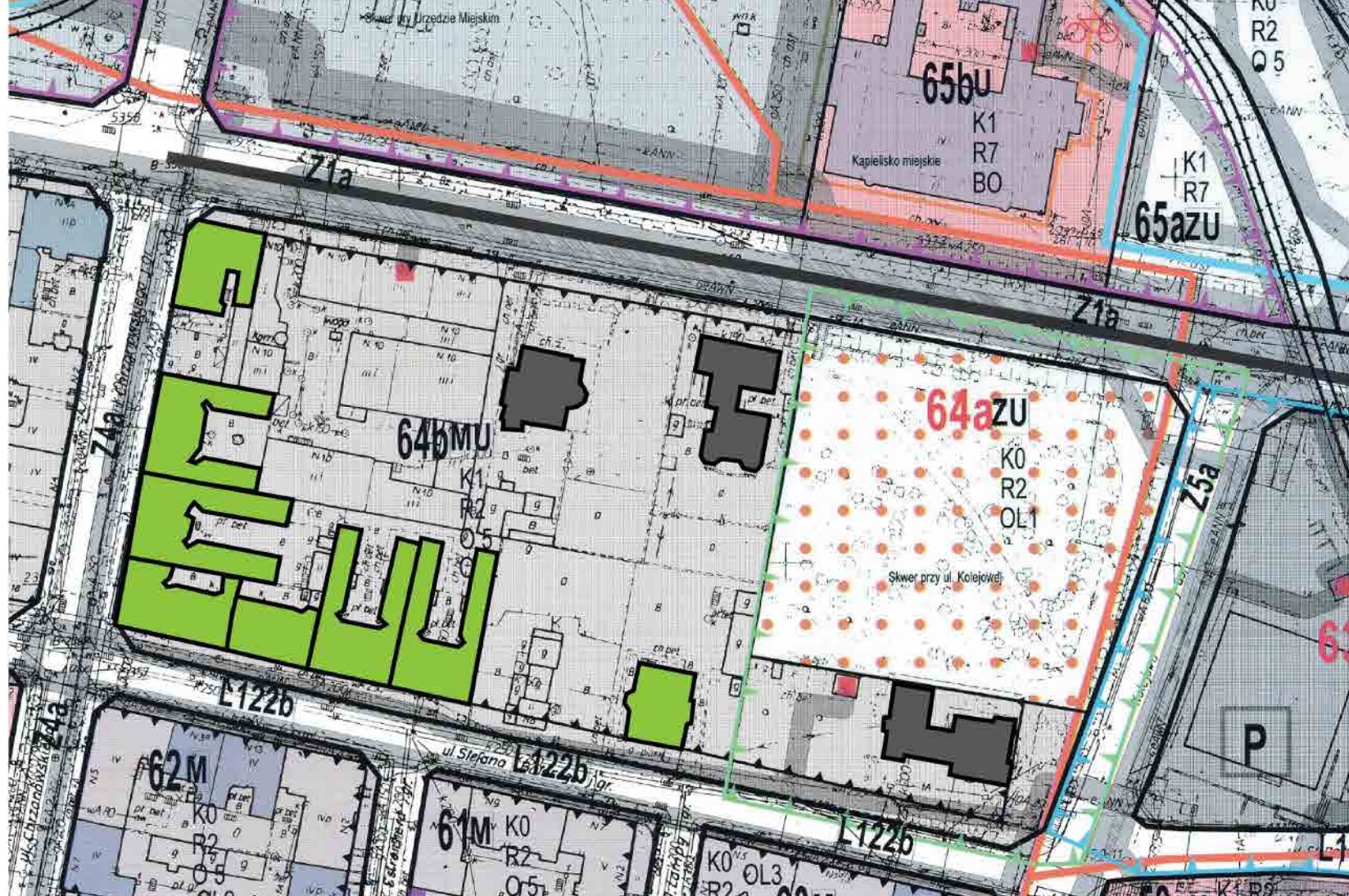
LEGENDA:
USTALENIA PLANU:

Granicz obszar objętego planem	KDZT	Tereny dróg publicznych klasy Z z ukształtem terenowym
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	KDZ	Tereny dróg publicznych klasy Z
Nieprzekraczalna linia zabudowy	KDL	Tereny dróg publicznych klasy L
Obowiązkowe linie zabudowy	KDD	Tereny dróg publicznych klasy D
Tereny ścieżek pieszo-rowerowych	KDX	Tereny publicznych ścieżek pieszo-rowerowych
Strefy koncentracji zieleni	KDP	Tereny publicznych ścieżek pieszo-rowerowych
Strefa o szerokości od 50m do 100m	KK	Tereny koszarowe
Wspiera lokalizację hydrantu do litrowanego ciepłej wody	KSG	Tereny parkingów i garaży
USTALENIA KONSERWACYJNE:	ELEMENTY INFORMACYJNE:	
Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie	Granicz miasta	
Obiekty objęte ochroną w planie	Rów Młochowski - przebieg powiatowy	
Strefy ochrony konserwatorskiej	Rów Młochowski - przebieg podziemny	

Na tej ulicy powinny zmieścić się obok siebie: chodnik (x2), jezdnia dla samochodów, tory tramwajowe i jeszcze trasa rowerowa. Takie rozwiązanie, mimo że zgodne z obowiązującymi przepisami określającymi wielkości poszczególnych elementów, to będzie rozwiązaniem złym funkcjonalnie

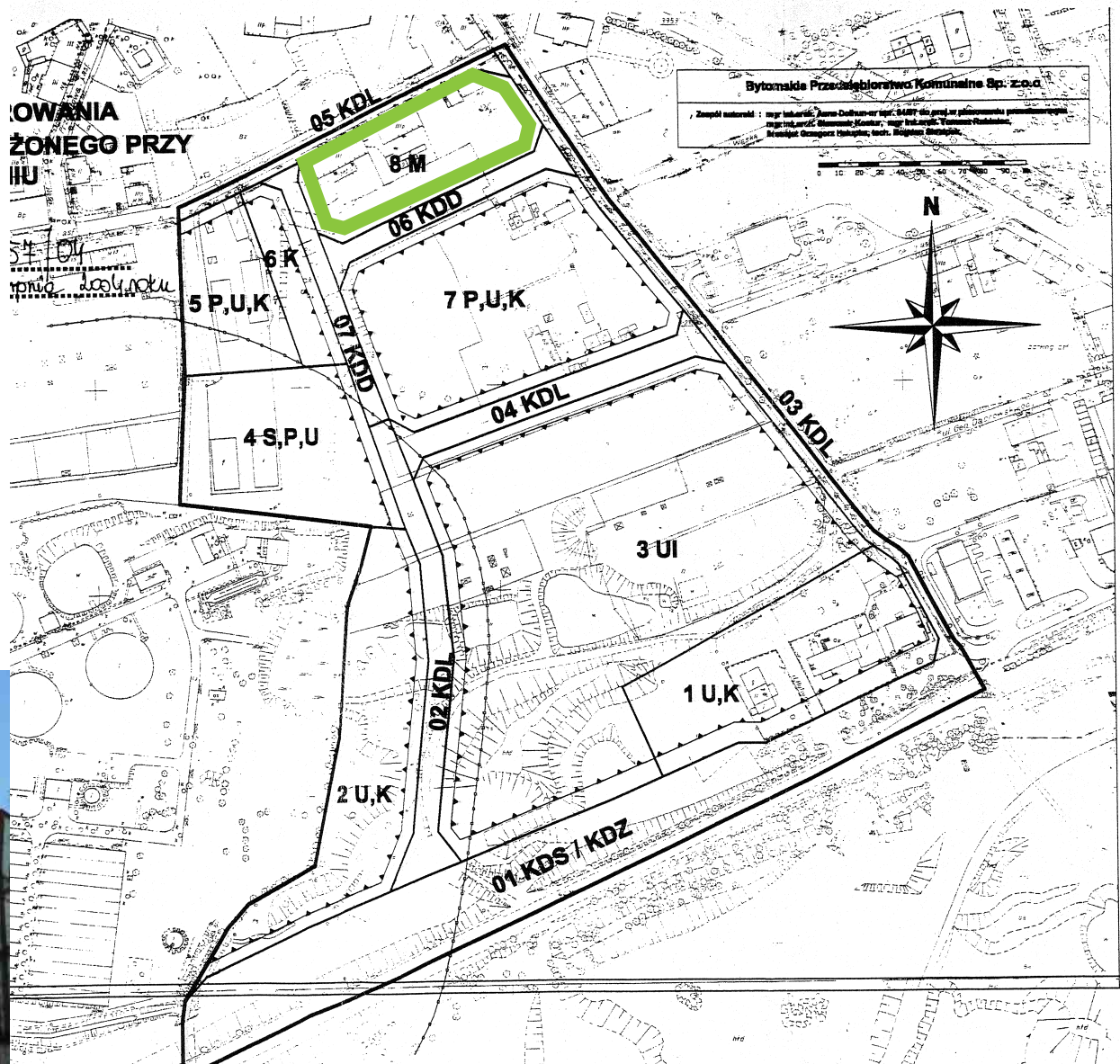


BŁĘDY



Na jednym kwartale znajduje się ścisła zabudowa kamienic oraz budynki wolnostojące. Zarówno niektóre kamienice nie spełniają wskaźników (za dużo kondygnacji) jak i budynki wolnostojące, dla których trzeba ograniczać zakres terenu inwestycji aby spełnić warunki MPZP

- przebieg linii zabudowy przypadkowy
- max wysokość budynku niższa niż w budynkach sąsiednich



archBYTUM

BŁĘDY

Teren z niewielkim obiektem usługowym został objęty zakresem zieleni urządzonej (park) i podlega zasadom kształtowania jak przestrzeń w parku, mimo, że znajduje się przy drodze i w pobliżu węzła komunikacyjnego (przystanki autobusowe).

Studium zakładające obszar o funkcji zieleni lub usług. MPZP jest zgodny z założeniami studium, lecz wybranie funkcji zieleni uniemożliwiło rozbudowę niewielkiego obiektu, który ze względu na niewielkie gabaryty jest niefunkcjonalny i obecnie nie zadowala ani władz miasta, ani mieszkańców, a właścicielowi uniemożliwia przebudowę, która podniosłaby walory funkcjonalne i estetyczne przestrzeni, a właścicielowi przyniosła uzasadnienie finansowe.



DOŚWIADCZENIE

warsztaty edukacyjne architektoniczne z dziećmi

Mocno wierzę, że udział mieszkańców w planowaniu przestrzennym jest nie tylko możliwy, ale wręcz konieczny. Narzędzia prawne, aczkolwiek istotne w procesie tworzenia dokumentów planistycznych i warte wykorzystania, są trudne do używania przez mieszkańców i maksymalnego ich wykorzystania.

Jak sprawić aby udział mieszkańców w procesie wpływu na przestrzeń był bardziej odczuwalny?

Przeświadczony jestem, że powstanie dokumentów prawnych jakimi są plany miejscowe powinno być poprzedzone działaniami, projektami czy koncepcjami wizjonerskimi, gdzie łatwiej i lepiej można uzyskać, wprowadzić i uwzględnić potrzeby i pomysły mieszkańców.

Również każda forma edukacji architektonicznej i urbanistycznej - również przeznaczony dla dzieci podnosi świadomość mieszkańców na świadomy wpływ na otaczającą przestrzeń.



DOŚWIADCZENIE

warsztaty edukacyjne architektoniczne plenerowe z dziećmi

Mieszkańców zniechęca prawna procedura i charakter wnoszenia wniosków czy uwag do opracowań planistycznych połączona z brakiem umiejętności operowania mapą i tekstem planu miejscowego w sposób bezpośredni.

Nawet akcja w plenerze, zabawa może być pretekstem do interakcji z mieszkańcami i rozmowy z mieszkańcami i przeprowadzenia diagnozy, a następnie przełożenie tego na "język" umożliwiający wniesienie tych elementów do zapisów dokumentów planistycznych.



DOŚWIADCZENIE

warsztaty edukacyjne architektoniczne z dziećmi



DOŚWIADCZENIE

warsztaty edukacyjne architektoniczne z licealistami w Lublinie

Warsztaty projektowe to dobre działanie poszukiwania rozwiązań przestrzennych.

Styczność grup interesariuszy o różnych potrzebach i zapatrywaniach na przestrzeń (osoby młode - osoby starsze) umożliwia nie tylko dialog, ale również dostrzeganie faktu uczestnictwa w przestrzeni grup różnych interesariuszy co przekłada się na szukanie najlepszych rozwiązań funkcjonalnych.



DOŚWIADCZENIE

projektowanie partycypacyjne z Mieszkańcami Knajfeldu

“Zmuszenie” mieszkańców do czynnego projektowania na makiecie lub na mapie wyzwala nie tylko ich pomysłowość, ale często umożliwia zebranie informacji o przestrzeni, które nie są możliwe do odnalezienia w materiałach.

Konfrontacja mieszkańców między sobą uświadamia istnienie stanowisk różnych stanowisk wobec opracowywanej przestrzeni.

Nawet najlepsza przestrzeń nie zadowoli wszystkich, ale umożliwi zrozumienie powodów przyjętego rozwiązania.

architektura podwórkowa

Czym się różni architektura podwórkowa od architektury w miejscach publicznych?

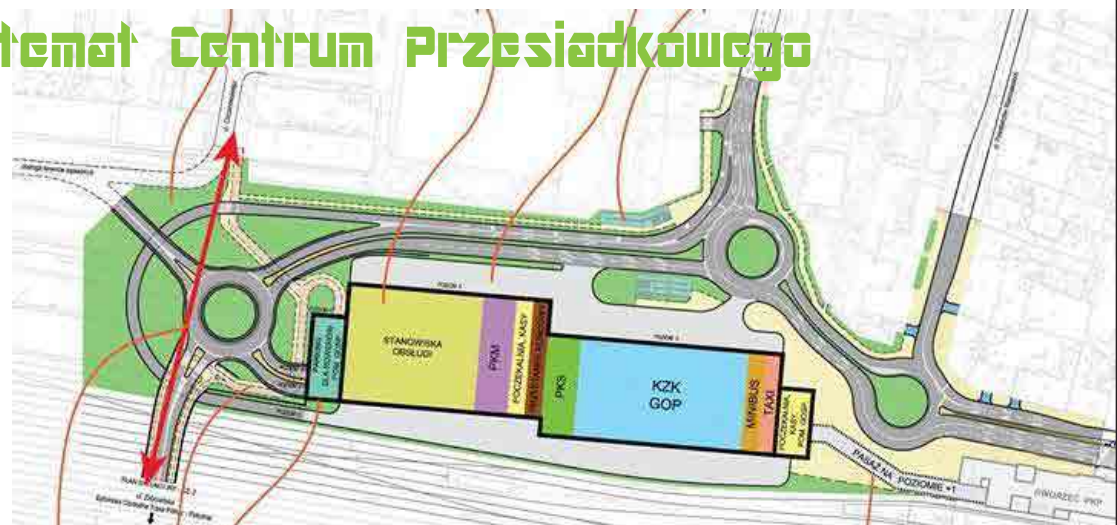


DOŚWIADCZENIE

debatę ekspercką na temat Centrum Przesiadkowego w Bytomiu

Ponownie mapa z rozwiązaniem koncepcyjnym była rozwiązaniem nieczytelnym dla mieszkańców. Debata publiczna z udziałem ekspertów, którzy “na żywo” ocenili rozwiązania koncepcyjne przybliżyła rozwiązania wskazując w tym wypadku niestety wiele wad. Aktywny udział mieszkańców przerodził debatę w gorącą dyskusję publiczną na zmianę istotnej przestrzeni miejskiej. Co istotne wnioski i wskazane błędne rozwiązania zostały wylistowane i przekazane urzędowi miasta.

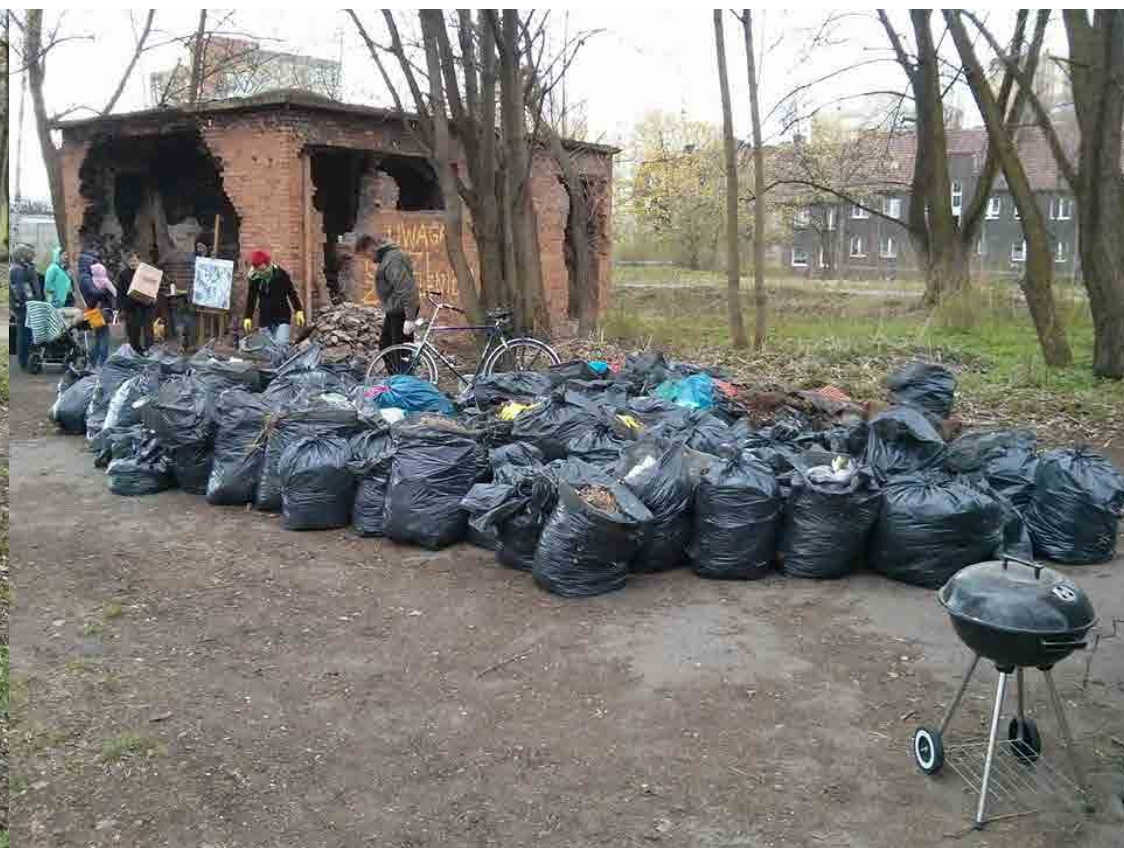
zapis video: <https://www.youtube.com/watch?v=ejLwezDlmTM>
/Debata o centrum przesiadkowym 26 01 2015. Pełny zapis.



DOŚWIADCZENIE

rewitalizacja Szynola

Samodzielne wydarzenie społeczne jakiego było sprzątanie skweru umożliwiło zebranie również informacji od mieszkańców na temat przestrzeni, jej obecnych zalet, wad (niestety było więcej).



DOŚWIADCZENIE

rewitalizacja Szynola

Wskazane działania pokazują jak różnorodnie można zebrać materiał dotyczący przestrzeni miejskiej oraz pomysłów mieszkańców. Pomysłowość działań jest właściwie nieograniczona i przez wielu z Was stosowana.

Mam nadzieję, że powyższe przykłady pokazują, że wiele działań podejmowanych w wielu miejscach można przkuć na wnioski do zmian w opracowaniach planistycznych.

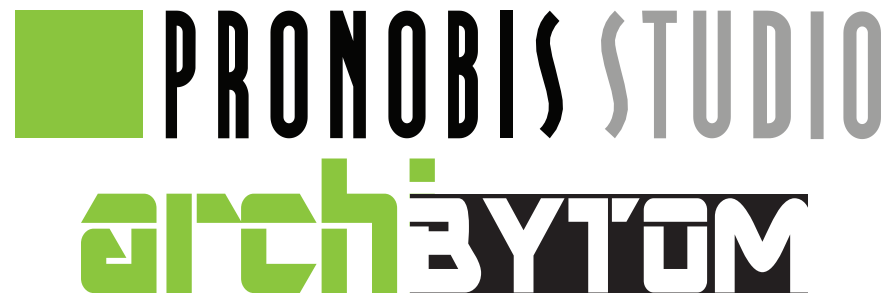
Planowanie przestrzenne to działanie na lata , wręcz dziesięciolecia, zebrane informacje nawet jeśli nie wykorzystane w chwili obecnej mogą być pomocne za kilka miesięcy czy rok, kiedy nadejdzie moment tworzenia planu miejscowego. Rozważyć można również wniesienie do rady gminy wniosku o zmianę planu miejscowego w przypadku, kiedy z diagnozy wyjdzie , że w interesie społecznym zachodzi taka potrzeba.



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ!

mgr inż. arch. Grzegorz Pronobis

kontakt / grzegorz@pronobisstudio.pl / +48 600 488 045



AUTORZY:

Grzegorz Pronobis

Architekt IARP i urbanista, prowadzi własną działalność projektową w ramach firmy Pronobis Studio i angażuje się w życie społeczne współtworząc stowarzyszenie archiBytom i projektując i prowadząc działania stowarzyszenia Miasto Dla Mieszkańców. Ważne dla niego jest współpraca w kreowaniu, zmienianiu i rewitalizowaniu przestrzeni urbanistycznej. Chętnie współdziała z wieloma stowarzyszeniami i grupami nieformalnymi wierząc, że tylko gra zespołowa może przynieść najlepsze efekty w kreowaniu przestrzeni.



Sylwia Widzisz-Pronobis

Architektka i urbanistka, animatorka kultury, wraz z mężem prowadzi firmę projektową Pronobis Studio i angażuje się w życie społeczne Bytomia prowadząc własne stowarzyszenie archiBytom i działając w Stowarzyszeniu Miasto Dla Mieszkańców, a działając społecznie stawia sobie za cel wpływ na jakość działań rewitalizacyjnych w mieście i zaangażowanie mieszkańców w działania w przestrzeni miejskiej. Jako wyzwanie zawodowe postawiła sobie uświadomienie społecznościom lokalnym jak ważna jest współpraca, w której wykorzystujemy swoje kompetencje do poszukiwania najlepszych rozwiązań, a dzięki temu do poprawy jakości otaczającej nas przestrzeni.