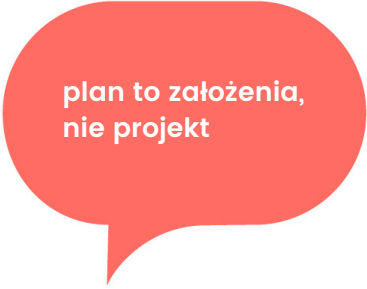


Notatka 2.

Jak czytać i rozumieć plan miejscowy? (webinarium 25 maja 2021)

Choć zawartość planu miejscowego określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy może wyglądać inaczej, włącznie z oznaczeniami kolorystycznymi. W dodatku w tworzeniu go nie musi uczestniczyć architekt, urbanista, plan jest więc bardziej dokumentem prawnym niż projektowym. Na ile przesądza o tym, w jakim otoczeniu żyjemy i czy jest narzędziem wpływu dla mieszkańców?

Czym jest plan miejscowy



plan to założenia,
nie projekt

- plan miejscowy to potoczne określenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (w skrócie: MPZP),
- plan miejscowy jest zapisem tego, jak można kształtować określoną przestrzeń, i zawsze dotyczy tylko fragmentu gminy, np. kilku dzielnic, a nie całości,
- celem tworzenia planów miejscowych jest ład przestrzenny,
- plan miejscowy musi być w zgodzie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, czyli dokumentem z ogólnymi wytycznymi, co powinno znajdować się na terenie całej gminy,
- plan powstaje na lata, a jego proces tworzenia jest czasochłonny, bo wymaga uzgodnień z wieloma instytucjami, m.in. regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, miejscowym organem Państwowej Straży Pożarnej. Za realizację planu miejscowego odpowiada wójt, burmistrz lub prezydent miasta,
- plan miejscowy powinien być szczegółowy, ale bez przesady (np. oznaczenia parkingów rowerowych to zbyt duży detal),
- jakakolwiek zmiana w planie (np. dotycząca jednej działki) oznacza tworzenie nowego dokumentu,
- wydanie pozwolenia na budowę jest uzależnione od tego co znajduje się w planie miejscowym, więc architekt, tworzący projekt budynku, musi sięgnąć po plan, a w projekcie poświadczyć jego zgodność z planem miejscowym,

- przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę może dochodzić do niejednoznaczności w interpretacji planu miejscowego, bo plan tworzy gmina, a pozwolenie na budowę wydaje starostwo (choć w sytuacjach wątpliwości powinno konsultować z gminą zgodność projektu architektonicznego z planem miejscowym).

Z czego składa się plan miejscowy



dokumenty trudne...

- plan miejscowy składa się z tekstu i rysunku. Tekst ma status dokumentu, rysunek jest uzupełnieniem, załącznikiem, ale nie sposób czytać planu bez zagłędania do rysunku,
- kolory na rysunkach planów miejscowych nie są narzucone normą, a jedynie zwyczajowe (przeważnie zielony oznacza tereny zielone, np. parki, brzozy – mieszkania, czerwony – usługi), dlatego warto czytać legendę rysunku,
- dobre praktyki przy tworzeniu planu:
 - **oznaczenie nie tylko dzielnic, ale też stref**, np. ochrony konserwatorskiej, dostępności komunikacyjnej, rewitalizacyjnej,
 - **opisanie kwartałów, dzielnic** w tekście planu miejscowego (np. 64 MU, czyli numer kwartału z oznaczeniem funkcji mieszkalno-usługowej), mimo oznaczeń na rysunku,
 - **dzielenie rysunku na dodatkowe mniejsze widoki/plansze** przy planach obejmujących duży obszar,
- terminy, które warto rozumieć:
 - **powierzchnia całkowita**, czyli powierzchnia po obrysie zewnętrznych ścian,
 - **powierzchnia użytkowa**, powierzchnia samych pomieszczeń,
 - **biologicznie czynny teren**, teren pokryty zielenią,
 - **wskaźnik zabudowy terenu**, powierzchnia zabudowy budynku oddzielona przez powierzchnię działki,
 - **wskaźnik intensywności zabudowy**, powierzchnia wszystkich kondygnacji danego budynku podzielona przez powierzchnię działki.

Co mogą mieszkańcy

to nieprawda, że
konsultować można
dopiero gotowy
projekt planu

- według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są dwa momenty, gdy mieszkańcy mogą odnosić się do planu miejscowego – etap tworzenia dokumentu i wyłożenie gotowego tekstu. Za każdym razem gmina powinna powiadomić o tym mieszkańców, np. w BIP-ie, na swojej stronie, w mediach lokalnych, na słupach ogłoszeniowych,
- ustawa określa minimum udziału mieszkańców w konsultacjach, a wyłożenie dokumentów planistycznych trudno uznać za skuteczne konsultacje, warto więc poszerzać proces (zwłaszcza że plan powstaje na lata) i włączać mieszkańców w rozmowę jeszcze przed stworzeniem planu, np. na etapie diagnozy potrzeb, sięgając po niestandardowych konsultantów, m.in. dzieci, młodzież, które inaczej doświadczają przestrzeni, mają specyficzne potrzeby; dorosły może się ich nie domyślić,
- konsultacje planów z mieszkańcami mogą odbywać się w różnej formie – debat publicznych, spacerów badawczych, punktów konsultacyjnych w terenie,
- jeśli gmina nie wychodzi z inicjatywą konsultacji, warto się ich domagać, bo plan miejscowy i studium to jedyne narzędzia wpływu na przestrzeń, jakie mają mieszkańcy,
- wnioski i uwagi do planu można wносить tak naprawdę w każdej chwili, nie tylko na etapie tworzenia czy po skończeniu przygotowania planu, ale gmina może ich nie uwzględnić,
- urząd nie powinien oczekiwać, że uwagi od mieszkańców będą bardzo precyzyjne – mieszkaniec nie musi być specjalistą i dokonywać dokładnej analizy planu – nie na tym mają polegać konsultacje dokumentów planistycznych. Mieszkaniec dostarcza informacji, które mogą pomóc autorom planu na wybranie najlepszych rozwiązań organizacji przestrzeni,
- proces konsultacyjny nie musi być prowadzony bezpośrednio przez urząd i pracujących w nim urzędników, może zostać zlecony podmiotom zewnętrznym, specjalizującym się w procesach konsultacyjnych i warto domagać się takiego trybu, ponieważ rzadko kiedy urzędnicy mają kompetencje do prowadzenia badań partycypacyjnych.

Przydatne linki

- Przestrzeń dla partycypacji 2 – program dla gmin, który ułatwia prowadzić procesy partycypacyjne dla planowania przestrzeni:
<https://stocznia.org.pl/projekty/przestrzen-dla-partycypacji-2/>
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20030800717/U/D20030717Lj.pdf>

notowała: Alicja Zaczek-Żmijewska