

Jak czytać i rozumieć plan miejscowy

Prowadzenie: Sylwia Widzisz-Pronobis, Grzegorz Pronobis

organizator:



FUNDACJA
IM. STEFANA BATOREGO

Masz
Głos



Sylvia Widzisz-Pronobis, architektka i urbanistka, animatorka kultury, aktywistka miejska. Stworzyła firmę szkoleniowo-doradczą Prooper, współprowadzi Pronobis Studio. Przygotowuje doktorat na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej, prowadzi badania nad metodami partycypacyjnymi i społecznym modelem inwestycyjnym. Ma doświadczenie w realizacji projektów społecznych. Poszukuje rozwiązań projektowych, w których podmiotem jest człowiek i jego potrzeby z poszanowaniem środowiska zastanego i naturalnego.

s.widziszpronobis@prooper.pl

Grzegorz Pronobis, architekt i urbanista, animator kultury, aktywistka miejski, współprowadzi firmę projektową Pronobis Studio. Projektuje przestrzeń publiczną i obiekty użyteczności publicznej, prowadzi warsztaty i konsultacje społeczne na temat rozwiązań przestrzennych oraz działań rewitalizacyjnych. Wykonuje analizy urbanistyczne dla inwestorów społecznych i komercyjnych. Współpracuje z organizacjami pozarządowymi.

biuro@pronobisstudio.pl

Plan webinarium i prezentacji

Coraz więcej mieszkańców chce mieć wpływ na to, jak wygląda ich okolica. Jakie mamy możliwości?

- różnice między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- jaki wpływ ma plan miejscowy na wydanie pozwolenia na budowę,
- na co szczególnie zwrócić uwagę podczas analizowania planu miejscowego,
- gdzie szukać elementów pisanych tzw. małym druczkiem,
- czy plan miejscowy można interpretować,
- kiedy i jak wносить uwagi do planu miejscowego i czy warto domagać się w nim zmian,
- konsultacje społeczne w planowaniu przestrzennym.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego a Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

STRUKTURA

STUDIUM

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

MPZP

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.

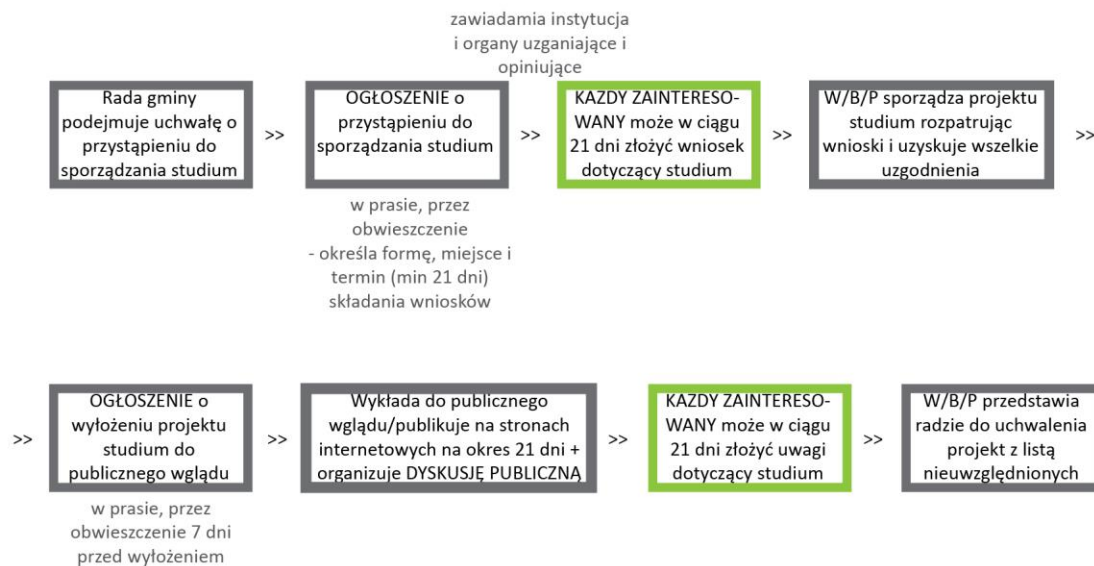
Wniosek - obydwa opracowania na etapie ich tworzenia warto analizować i mieć na nie wpływ poprzez wnoszenie wniosków i uwag mieszkańców.

Proces powstawania studium

ETAPY PROCEDOWANIE STUDIUM

GMINA

MIESZKANIEC



ETAPY PROCEDOWANIE MPZP

GMINA
MIESZKANIEC



występuje o:

a) opinie o projekcie planu do:

1. – gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
2. – wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
4. – regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
5. – właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
6. – (uchylone)
7. – właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian,
9. o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących
10. zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz
11. rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów
12. o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub
13. tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
14. – właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
15. – starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas
16. ziemnych,
17. – operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących
18. w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych
19. napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, oraz

b) uzgodnienie projektu planu z:

1. – wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
2. – organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
3. Dziennik Ustaw – 16 – Poz. 293
4. – właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub
5. zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
6. – właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
7. – dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego
8. oraz morskich portów i przystani,
9. – właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
10. – ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
11. – właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania
12. terenu,
13. – zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
14. – dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
15. w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia
16. powodzią,
17. – Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej
18. o znaczeniu państwowym lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego,
19. oraz
20. – podmiotem zarządzającym w zakresie zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej oraz

Opiniowanie i uzgadnianie planu miejscowego

Projekt planu należy uzgodnić z wieloma instytucjami, co jest procesem długim i skomplikowanym.

Dlaczego nie wykorzystać tego czasu na dialog z mieszkańcami?

Planowanie przestrzenne w gminie a kształtowanie przestrzeni

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

Studium oraz plan miejscowy narzucają warunki tworzenia przestrzeni, ale czy są narzędziami kształtującymi przestrzeń?

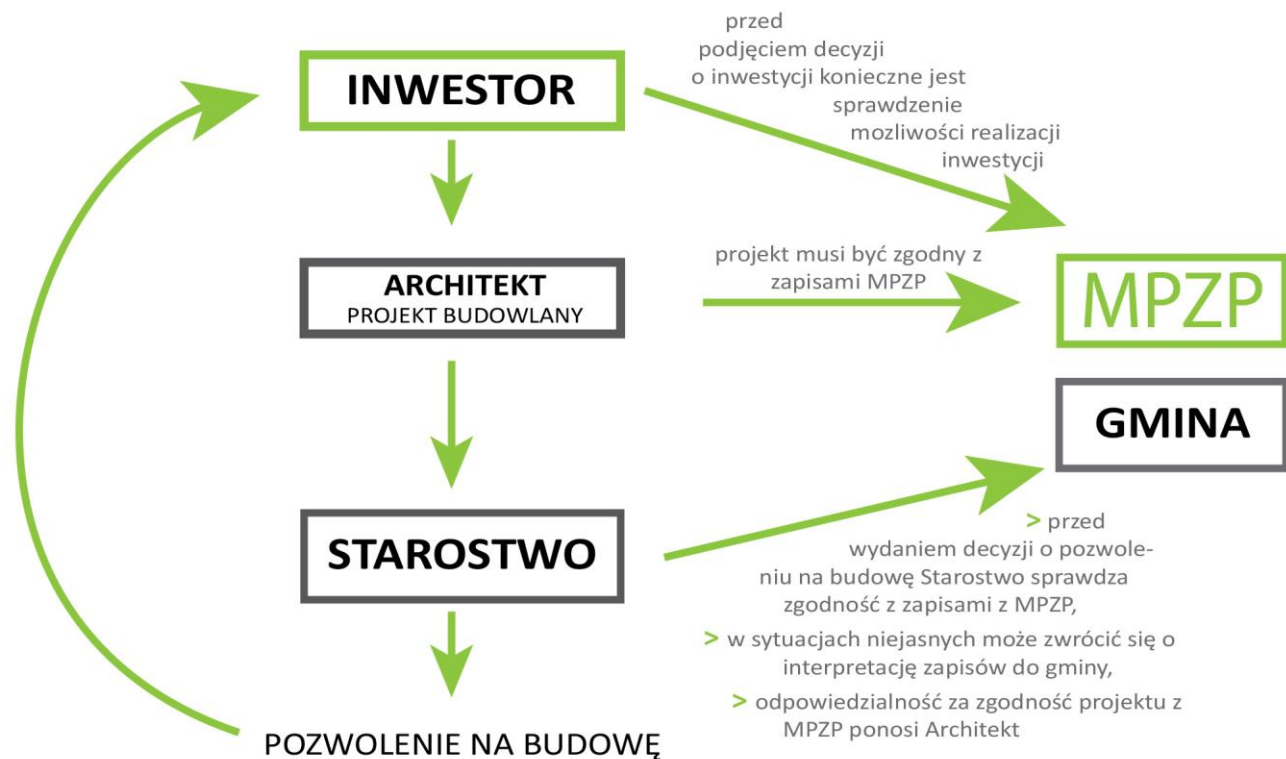
Studium i plan miejscowy to dokumenty prawne.



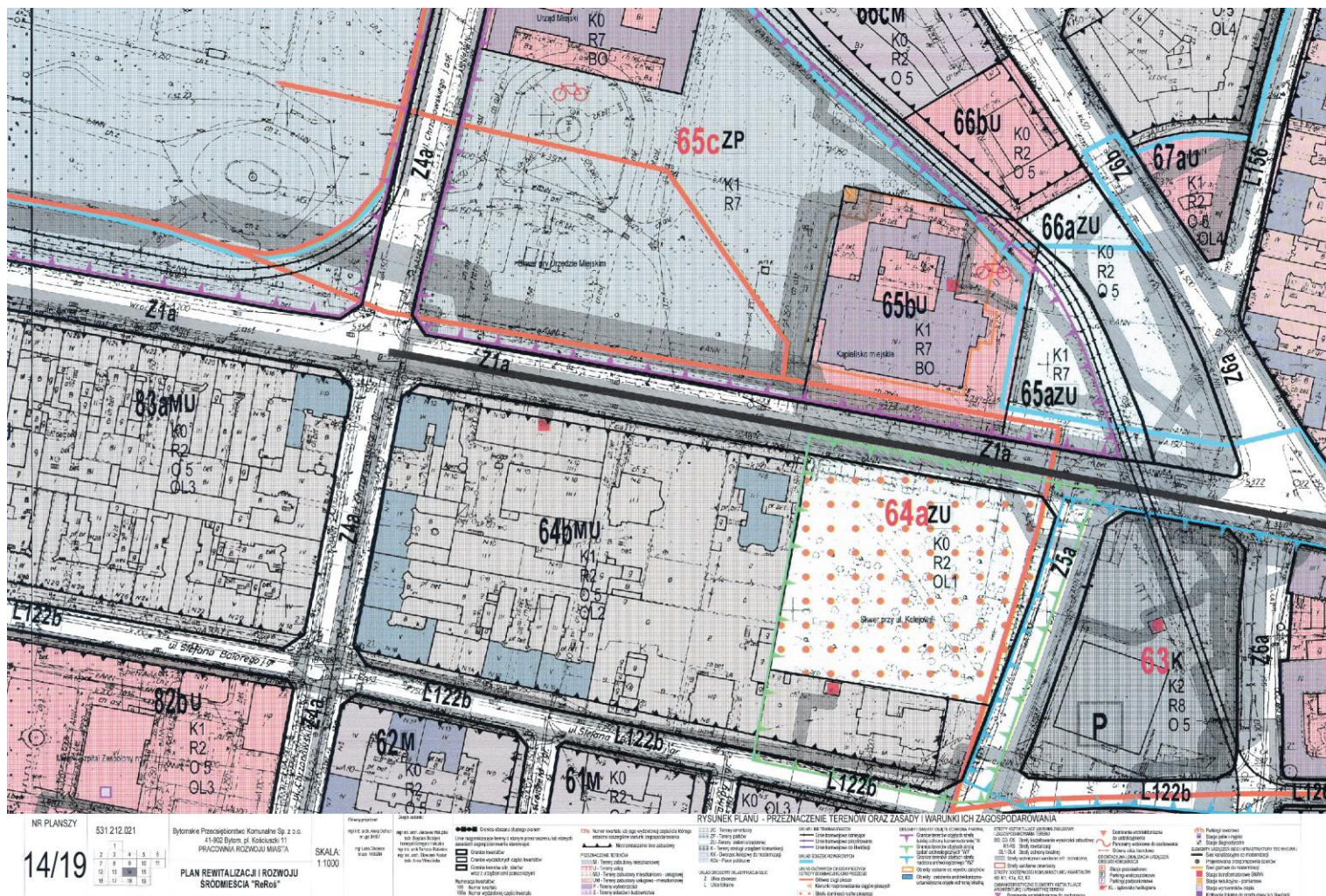
NARZĘDZIE W WALCE O DOBRĄ PRZESTRZEŃ



PROCEDURA UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ



Rysunek a tekst planu miejscowego



oznaczenia na rysunku

K 0 do 3 - strefy dostępności komunikacyjnej

R 1 do 9 - strefy rewitalizacyjne

OL 1 do 4 - strefy ochrony lokalnej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny i których **powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku**;
- 4) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej lub wewnętrznej w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m;
- 5) **maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6 i 7;**
- 6) **budynki mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m;**
- 7) **budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m;**
- 8) **dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni**
- 10) **stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30;**
- 11) **minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50 %;**
- 12) **maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 3 (w tym poddasze użytkowe);**
- 13) **szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 20,0 m;**
- 14) **wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków usługowych:**
 - a) **stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,45,**
 - b) **minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,**
 - c) **budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m,**
 - d) **dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,**
 - e) **maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych - 2,**
 - f) **szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 40,0 m,**
 - g) **krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami;**
- 15) **budynki gospodarcze i garaże swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;**
- 16) **zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;**
- 17) **w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;**

Treść planu miejscowego w praktyce projektowej



- | | | | |
|---|---|--|---------------------------------|
| — | zakres inwestycji | | budynki istniejące |
| --- | strefa oddziaływania inwestycji | | rozbudowa budynku usługowego |
| --- | zakres terenu dla sprawdzenia współczynników określonych przez plan miejscowy | | teren biologicznie czynny |
| | | | projektowane miejsca parkingowe |

- wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków usługowych:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,45, **0,153**,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %, **41,2 %**,
- budynki wysokości 9,0 m, **6,5**
- szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 40,0 m, **17m**
- zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum dwa stanowiska;
- w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: trzy miejsca postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe; **trzy miejsca**

lokalizacja, czyli?

wg organu wydającego pozwolenie na budowę **lokalizacja samodzielne** budynku oznacza tylko budowę nowego budynku.

Nie można więc przebudować lub rozbudować budynku, ale można go wyburzyć i postawić taki sam.

To ile mam zabudować?



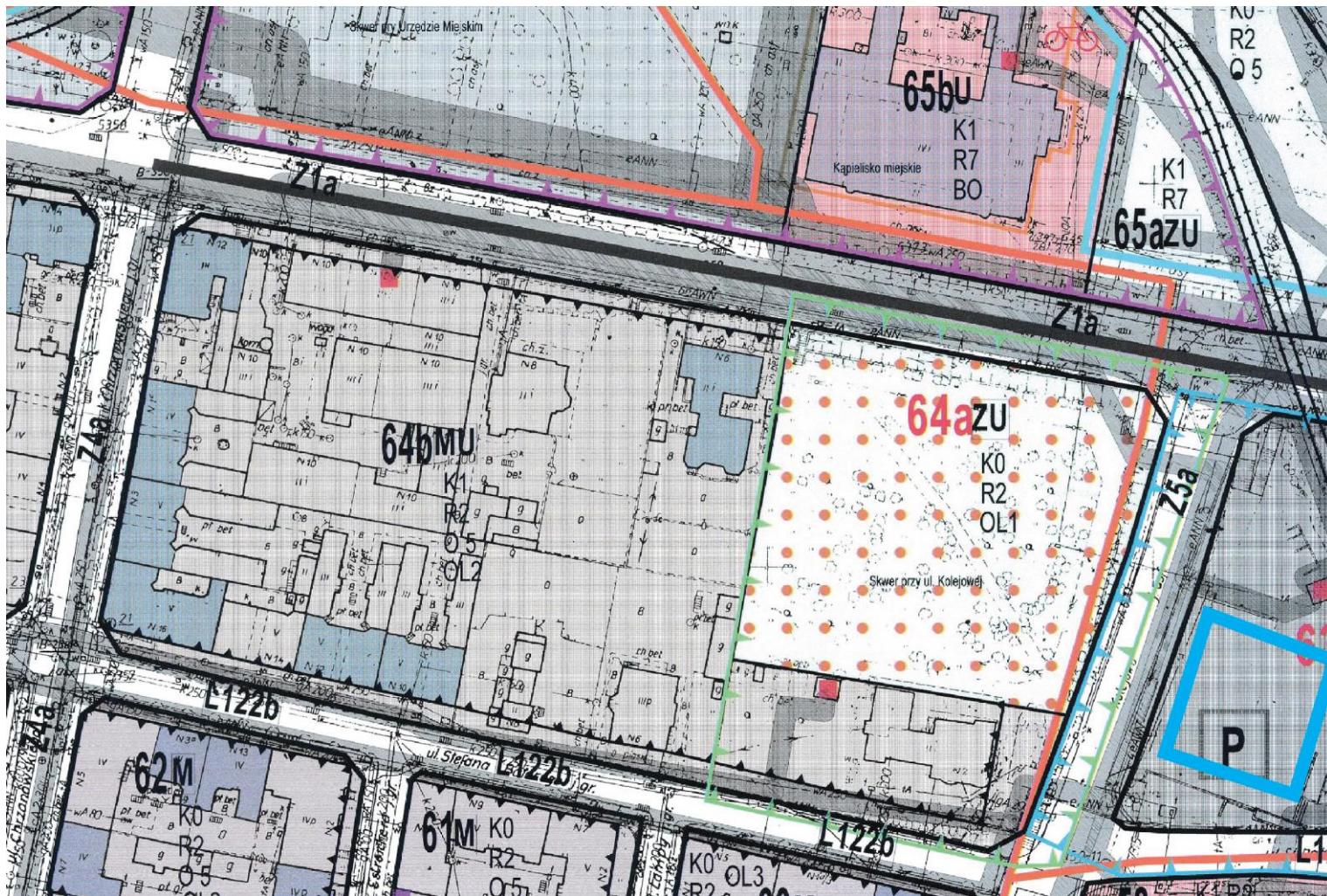
Zaleca się następujące wskaźniki intensywności zabudowy odniesione do poszczególnych kwartałów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi :

Kwartał 64: 2,00 – 3,2

Co oznacza słowo „zaleca”?

Na danym kwartale istniejąca zabudowa to zarówno wolnostojące wille (wsk. zab. 1-1,5) jak i przylegające do siebie kamienice na małych działkach (wsk. zab. nawet powyżej 4,0)

Parking a obecny budynek? Nie ruszaj, aż się zawali



3) na terenie oznaczonym symbolem 63 K ustala się:

a) zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu związanego z usługami handlu (dom handlowy „Społem”) na cele usług komunikacji (parking wielopoziomowy),

b) przeorganizowanie ruchu kołowego związane z obsługą wyżej wymienionej funkcji.

Zapis planu miejscowego uniemożliwia przebudowę budynku, w tym dostosowanie do przepisów ochrony przeciwpożarowej.

1 czy 2?



dopuszcza się budowę:

„d) obiektu handlowo-usługowego, niezwiązanego z podstawowym przeznaczeniem, na działce ewidencyjnej nr 9523/4.”

(..) realizacja obiektu handlowo-usługowego na warunkach jak na terenach usług komercyjnych 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

Wysokość otoczenia



Maksymalna wysokość budynku 10m.

Linia zabudowy nakazuje ścięty narożnik budynku.

Naprzeciwko kwartału istniejąca zabudowa ma wysokość ok 15,5m.

Plan nie dopuszczał nawet poddasza.

Plan zmieniono po kilku latach – obecnie można wybudować budynek o wysokości do 15m.

W okolicy jest to jedyny budynek z ściętym narożnikiem.

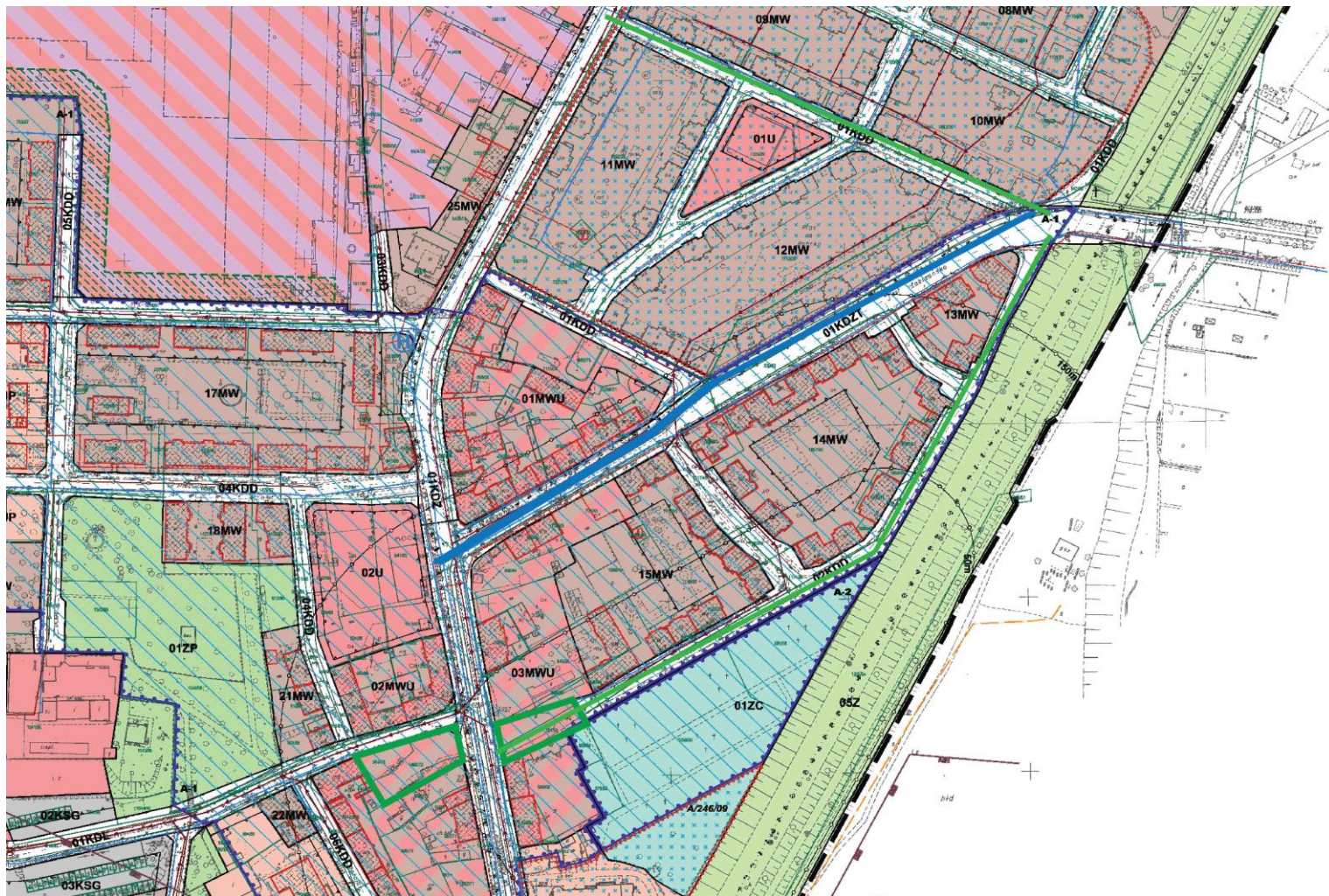
Usługa w parku



Teren z 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.

Rowerem między samochodem a tramwajem



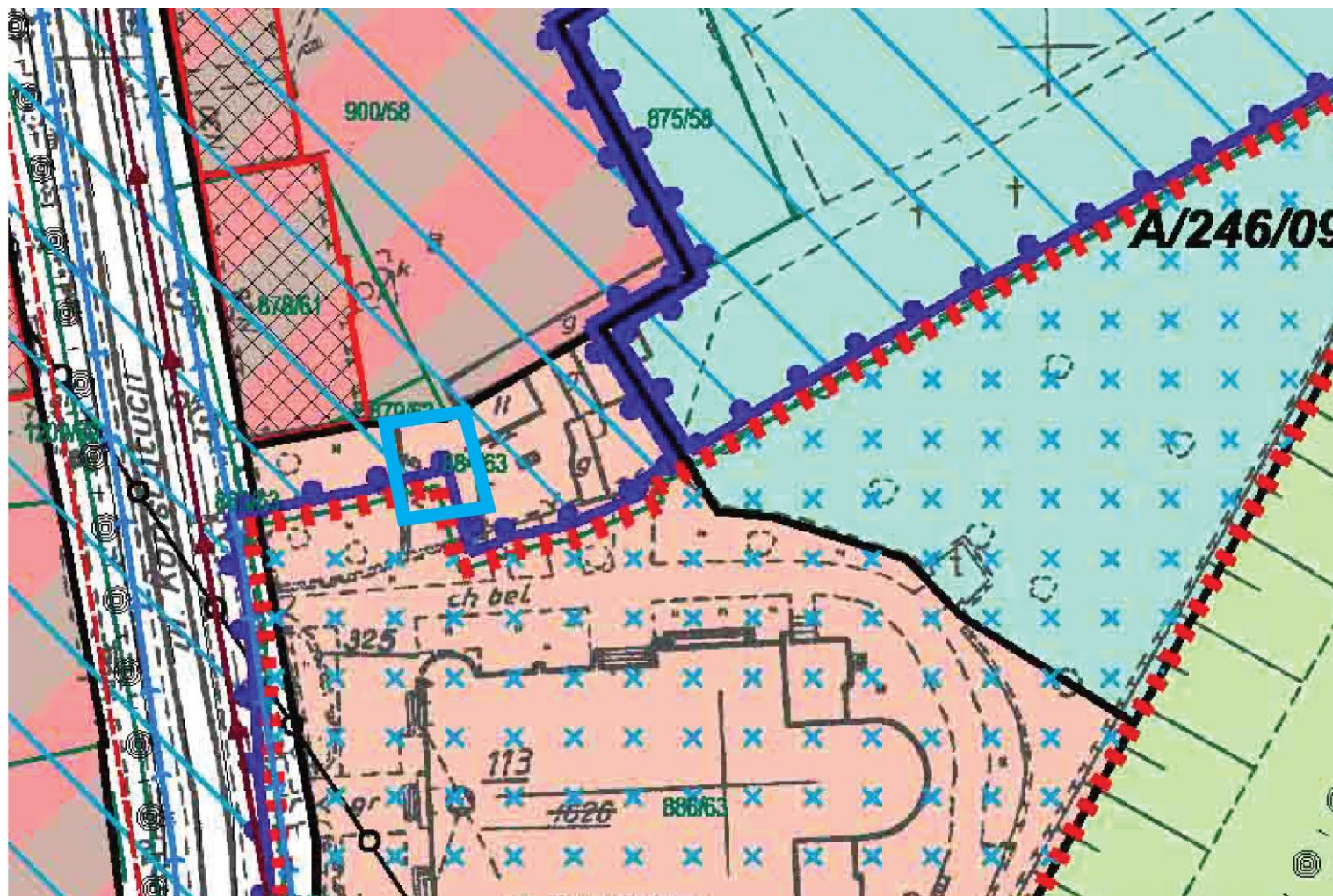
Nie przeanalizowano możliwości przebiegu tras rowerowych poza główną ulicą o największym natężeniu ruchu.

Dodatkowo nie uwzględniono możliwości stworzenia dodatkowych terenów zieleni na terenach niezabudowanych, które w dłuższej perspektywie i tak nie zostaną zabudowane.

Rowerem między samochodem a tramwajem



Budynek na granicy stref



Granica stref konserwatorskich przebiega przez środek istniejącego budynku.

Budynek ma charakter zabytkowy, ale nie jest wpisany do rejestru zabytków.

WYŁOŻENIE PUBLICZNE



KONSULTACJE SPOŁECZNE

Dialog z mieszkańcami można i należy rozpocząć przed powstaniem jakichkolwiek dokumentów.

Konsultacje nie muszą dotyczyć jedynie gotowych opracowań.

Partycypacja społeczna

Wyłożenie dokumentów planistycznych to nakazane prawem minimum.

Warto poszerzać proces partycypacyjny.

Zalety:

- zdiagnozowanie potrzeb mieszkańców,
- lepszy dialog z mieszkańcami i zdiagnozowanie ich potrzeb,
- łatwiejsze uzasadnienie dokonanych przez gminę wyborów,
- budowanie zaufania społecznego.

Partycypacja społeczna



Warto stosować różne metody badawcze i zróżnicowane narzędzia.

Baza wiedzy

Przepis na plan. Narzędziownik –

Anna Karłowska, Joanna Suchomska

Plan na plan – stowarzyszenie Odblokuj

Przestrzeń dla partycypacji

<https://partycypacjaobywatelska.pl/przestrzen/>

Dziękujemy

www.maszglos.pl

<https://www.facebook.com/maszglos/>

**Masz
Głos**