



STARTER (temat podcastu)

Cześć, nazywam Anna Magdalena Pabich i jestem architektem, a w tym odcinku przekażę Wam podstawowe informacje o jednym z dokumentów planistycznych, z którym, według mnie mamy najczęściej do czynienia w życiu codziennym, czyli o MPZP. Postaram się wyjaśnić Wam po co on w ogóle powstaje, z czego się składa i co przydatnego można z niego wyczytać, nie tylko będąc architektem.



Przygotowuje ten odcinek po raz drugi, ponieważ za pierwszym razem weszłam zbyt głęboko w opowiadanie o przepisach, opisałam całą procedurę powstawania Planów zbyt dokładnie i po odsłuchaniu tamtej wersji odcinka stwierdziłam, że wieje nudą, dlatego podejmuję drugą próbę i w tym formacie, myślę, że ten temat będzie bardziej zjadliwy..

WSTĘP

A więc.. dokumenty planistyczne można oczywiście rozpatrywać w wielu skalach, zaczynając nawet od skali międzynarodowej, przechodząc przez skalę kraju, itd., ale ja skupię się na czymś bardziej przyziemnym ;)

pomysł na ten odcinek, wziął się z tego, że dla większości z nas ważniejsze, bardziej przydatne są informacje dla najbliższego obszaru w którym żyjemy, np. dla naszego miasta, osiedla, czy pojedynczej działki..

zapewne ze względu na to, że mają realny wpływ na nasze codzienne życie, dlatego rozważaniami o dokumentach planistycznych w większej skali zajmę się innym razem.. chociaż lubię tę zasadę "od ogółu do szczegółu" to w tym temacie odwrócenie tej zależności, rozpoczęcie od szczegółu pozwoli nam właśnie na lepsze zrozumienie ogółu.. dzięki czemu znacznie więcej wyniesiemy z tego odcinka, łatwiej będzie można zapamiętać te dość skomplikowane procedury i kwestie związane z Miejscowym Planem

NAZWA MPZP

no właśnie, Miejscowy Plan, jest to oczywiście skrót pełnej nazwy, którym będę się nim posługiwała.. ponieważ z doświadczenia wiem, że w codziennym życiu mało kto używa pełnej nazwy.. czyli - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.. zdecydowanie łatwiej i szybciej jest powiedzieć Miejscowy Plan, a nawet czasem gdy z kontekstu wiadomo o czym mowa - mówi się po prostu Plan. Możecie się też spotkać ze skrótem złożonym z pierwszych liter pełnej nazwy, czyli MPZP, ale tego głównie używa się w piśmie a nie w mowie..

PO CO POWSTAJE MPZP?

Ok, no to jaką rolę ma Miejscowy Plan? Po co on powstaje?

Można powiedzieć, że jest on podstawowym narzędziem do tworzenia miasta, do planowania tego jak ono ma wyglądać, do przewidywania jego rozwoju, albo kierunku w którym ono idzie, dzięki niemu można podejmować decyzje, co do przyszłego zagospodarowania konkretnych terenów miasta.

Planować można oczywiście w krótszym lub dłuższym horyzoncie czasu, ale aby to planowanie było skuteczne musi mieć charakter ciągły i tutaj mamy właśnie między innymi Miejscowe Plany, które dzięki temu, że pokazują nam jaki jest pomysł na przyszłe przeznaczenie danego terenu, który aktualnie np. nie jest jeszcze w ogóle zagospodarowany.. pomaga nam utrzymać jeden kierunek rozwoju i rozwijać miasto jako całość.. chociaż oczywiście nie zawsze wychodzi to idealnie, ponieważ nie zawsze Plan sporządzany jest od razu dla całości miasta, ale wykonywany jest fragmentami i w zależności kto akurat go wykonuje, fragmenty nie koniecznie ze sobą współgrają

PROCEDURA UCHWALANIA MPZP

Przejdę teraz do teoretycznie najmniej interesującej części, bo do procesu powstawania Miejscowego Planu.. ale zaskakujące jest to, że.. dla mnie było zawsze fascynujące to jak strasznie długo trwa powstawanie Miejscowych Planów, może dlatego, że jeszcze na studiach na jednych z zajęć z Urbanistyki to właśnie zagadnienia dotyczące Miejscowego Planu i procedur z nim związanych najszybciej wchodziły mi do głowy, więc może to czysty sentyment :)) dużo może :))

ale tak czy inaczej proces powstawania Miejscowego Planu jest bardzo długi, chociaż wszystko oczywiście zależy od skomplikowania sytuacji, średnio przyjmuje się, że przy dobrych wiatrach.. trwa to ok. pół roku.

Plany sporządzane są w miarę potrzeb, chociaż są oczywiście jakieś tam wyjątki.. m.in. sytuacja, w której sporządzenie Planu jest ustawowo obowiązkowe. Plany sporządzane są przez Gminy, więc to Gminy w większości przypadków zakładają kiedy i dla jakiego miejsca będzie sporządzany Plan.. ale wniosek o sporządzenie lub zmianę Planu może złożyć także każdy zainteresowany będący stroną w tym postępowaniu, czyli np. właściciel działki, dla której Plan ma być sporządzony

Tak jak powiedziałam, Plany sporządza Gmina, ale cała procedura jest długa i żmudna, ponieważ..

1. Najpierw - Wójt, burmistrz albo prezydent miasta.. w zależności w jakim miejscu jesteśmy, podejmuje uchwałę o, dopiero, potrzebie sporządzenia Miejscowego Planu,
2. Następnie zostaje ogłoszona informacja o przystąpieniu do sporządzania planu, takie ogłoszenia można znaleźć bezpośrednio na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, albo np. na stronie internetowej Urzędu. Warto się nimi interesować, ponieważ w pewnym momencie będzie można składać swoje uwagi do Projektu Planu, jeżeli np. zaproponowane rozwiązania nie są zgodne z naszymi planami inwestycyjnymi, może uda się wprowadzić poprawki do projektu i to właśnie w tym ogłoszeniu znajduje się również informacja w jakiej formie, w jakim miejscu i terminie będzie można składać te uwagi.
3. Po sporządzeniu planu.. a przygotowuje go oczywiście wybrany do tego projektant.. Gmina bada, czy Plan jest zgodny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.. ha! kolejna długa nazwa.. Studium jest też dokumentem planistycznym, to taki starszy brat Planu Miejscowego, ponieważ Studium określa tylko ogólne założenia, wyznacza np. gdzie potencjalnie można znaleźć się Centrum dzielnicy, na przykładzie Warszawy - Studium zakładało, że jednym z punktów centralnych Mokotowa będzie teren wokół skrzyżowania Al.Niepodległości z ul.Puławską, czyli okolice metra Wilanowska.. a w rzeczywistości budowa Galerii Mokotów i rozwój ul.Domaniewskiej spowodował przesunięcie się punktu centralnego tej części Mokotowa, czego nie udało się przewidzieć na etapie tworzenia Studium te X lat temu.. dlatego w odróżnieniu do Planów Miejscowych - Studium daje nam ogólne założenia o kierunkach rozwoju danego terenu, a później Miejscowy Plan je uszczegóławia.. i w przeciwieństwie do Studium, Miejscowy Plan jest aktem prawnym..
4. wracając do procedury uchwalania Miejscowego Planu, gdy Plan jest już sporządzony i została potwierdzona jego zgodność ze Studium, musi zostać uzgadniany z właściwymi organami administracji rządowej i samorządowej. To o jakie organy chodzi precyzuje się w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zresztą tam również, znajdziecie opisaną całą procedurę, więc jeżeli kogoś interesuje bardziej szczegółowo temat Planu to odsyłam do Ustawy, a tak tylko dla przykładu jednymi z organów z którymi należy uzgodnić Plan jest np. konserwator zabytków albo regionalny dyrektor ochrony środowiska czy wojewódzki inspektor sanitarny itd. itp. :)
5. no i po tym całym sprawdzaniu ze Studium i uzgadnianiu Plan zostaje wyłożony do publicznego wyglądu na 21 dni..
6. W tym czasie musi zostać zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami, które są w planie no i w tym czasie przyjmowane są też uwagi do tych rozwiązań. Uwagi można wnosić przez cały okres wyłożenia, plus do 14 dni po skończeniu wyłożenia, więc w sumie daje nam to 5 tygodni.

7. Wszystkie wniesione uwagi rozpatrywane są przez Gminę, oczywiście nie wszystkie muszą być uwzględnione, ale wszystkie muszą być w pewnym sensie wzięte pod uwagę, czyli chociaż przejrzone ;))
8. Po rozpatrzeniu tych wszystkich uwag, poprawiony Plan zostaje ponownie uzgadniany, jeżeli zachodzi taka konieczność, np. jeżeli zostały w nim wprowadzone jakieś istotne zmiany..
9. no i na koniec Rada Gminy uchwała Plan Miejskowy podczas sesji,
10. chociaż nie, to jeszcze nie jest koniec, ale już tylko dwa kroki ;)) pierwszy - Wojewoda bada i sprawdza zgodność Planu z prawem,
11. drugi krok - informacja o uchwale zostaje ogłoszona w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym a 14 dni od ogłoszenia Plan wchodzi w życie.

ostrzegałam procedura jest długa, ale warto wiedzieć jak to działa, ponieważ można mieć realny wpływ na wygląd Planu, poprzez uczestnictwo w tej publicznej dyskusji organizowanej przez Urząd jak i poprzez składanie wniosków z uwagami..

FORMA MPZP

kolejna kwestia, apropo Planu to to, z czego się składa. A składa się z tekstu uchwały i załącznika, czyli rysunku Planu:

- sam tekst Planu: to zapis, najczęściej w dość długiej formie, ustaleń ogólnych dla polityki przestrzennej miasta, czyli np. zasad ochrony środowiska, ochrony przyrody dla danego terenu, ale także zasady ochrony zabytków lub zasad utrzymania ładu przestrzennego, ale w tekście Planu zamieszczone są także szczegółowe opisy odnoszące się do wyodrębnionych terenów o różnym przeznaczeniu, wyodrębnionych na rysunku planu i tutaj mamy najczęściej podane już konkretne wskaźniki, które należy uwzględnić przy przygotowywaniu projektu, czyli np. parametry, które określą gabaryty obiektu takie jak: minimalna lub maksymalna wysokość obiektu, minimalna lub maksymalna szerokość elewacji frontowej, ilość kondygnacji, wskaźniki dotyczące bilansu terenu, czyli minimalny % terenu biologicznie czynnego lub maksymalny % powierzchni zabudowy itd.,
- no i właśnie na rysunku Planu możemy odczytać w formie graficznej zapisy ustaleń z tekstu Planu, rysunek oczywiście wykonywany jest na podkładach geodezyjnych w formie mapy.

Oczywiście nie wymieniłam wszystkich elementów Planu, ponieważ chciałabym się skupić na wiedzy bardziej praktycznej niż wymieniać punkt po punkcie co powinno znajdować się według Ustawy w Miejscowym Planie, dodatkowo ilość informacji w Planie zależy też od pomysłów i potrzeb danej Gminy. Można spotkać Plany o bardzo szczegółowych opisach np. dokładnym określeniu koloru elewacji, spadku dachu, materiałach, które należy zastosować, aaaaale z drugiej strony niektóre Plany określają tylko podstawowe parametry i dają o wiele większą swobodę, czy dobrze? mmm to zależy ;)

Tak jak wspomniałam wcześniej Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest aktem prawnym, czyli należy przestrzegać jego zapisów. Zapisy te dotyczą interesów nas wszystkich, niejako narzucając pewne ustalenia. Określają jak można, a również jak nie można zagospodarować tereny prywatne.

TO WARTO SPRAWDZIĆ W MPZP

No i właśnie, co zrobić gdy mamy działkę i chcemy na niej coś wybudować, nawet jeżeli mówimy o wybudowaniu domu jednorodzinnego, jednym z pierwszych kroków powinno być przeanalizowanie Miejscowego Planu. W większości Gmin, Plany dostępne są na stronach Urzędów, do ściągnięcia jest tekst jak i rysunek planu, oczywiście za darmo. Coraz częściej można również spotkać multimedialne mapy z nałożonymi Planami, co jest dużym ułatwieniem, ponieważ możemy wyszukać interesującą nas działkę po adresie albo jej numerze ewidencyjnym. Ale te wszystkie dostępne w internecie materiały nie zawsze muszą być najbardziej aktualne, więc albo należy sprawdzić ich zgodność z Urzędem albo po prostu można wystąpić o wypis i wryw z Miejscowego Planu, który w większości Urzędów można otrzymać od ręki za niewielką opłatą. Po otrzymaniu takiego wypisu i wrysu jesteśmy pewni, że mamy aktualny dokument i możemy przeanalizować zapisy Planu dotyczące naszej działki.

Samą analizę najlepiej byłoby zlecić profesjonalście, ponieważ, aby zrozumieć wszystkie zależności w zapisie Planie nie będąc architektem lub urbanistą, możemy zagrzebać się w tym na dłuugi czas.. ale jeżeli ktoś chciałby sprawdzić jakieś podstawowe informacje, nie trzeba oczywiście od razu mieć wykształcenia kierunkowe, dlatego.. opiszę kilka elementów, które można sprawdzić samemu, bez większego problemu:

- no więc, macie działkę i chcecie na niej coś wybudować, albo chcecie kupić działki i sprawdzić co będzie można na niej zbudować: sprawdźcie najpierw jedną podstawową rzecz, czyli przeznaczenie terenu (w Planie takie oznaczenia pokazane są kolorem jak i symbolami, np. jeżeli chcecie postawić na działce dom jednorodzinny, powinna być oznaczona na planie kolorem pomarańczowym i opisana literami MN, tak oznacza się na Planach teren pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, a jeżeli np. chcielibyście postawić jakiś obiekt usługowy w Planie taki teren oznaczony powinien być kolorem czerwonym i literą U) - oczywiście przy każdej mapie jest legenda, która opisuje wszystkie oznaczenia
- kolejne ważne parametry do sprawdzenia w Planie to wskaźniki powierzchniowe.... takie jak procent działki, który musi być przeznaczony pod teren biologicznie czynny (ten wskaźnik bardzo często mocno i skutecznie ogranicza potencjał zabudowy działki). Podobnie jest ze wskazaną w Planie linią zabudowy, która może przechodzić nawet kilka metrów od granicy działki również ogranicza nam mocno przestrzeń pod zabudowę, aaaale te dwa wskaźniki, jak i kolejne warto sprawdzić już z Projektantem, który może np. wykonać tzw. analizę chłonności działki, dzięki której będziecie wiedzieli co może powstać na waszym terenie.

CO GDY NIE MA MIEJSCOWEGO PLANU?

Ok, ale to było kilka podstawowych informacji jest sytuacja gdy dla waszej działki został uchwalony Plan Miejskowy.. jednak warto wspomnieć to, że nie dla wszystkich obszarów mamy wykonane Plany Miejskowe. Nie oznacza to oczywiście, że w takiej sytuacji możemy wybudować co nam się podoba ;) gdy nie ma Planu, należy wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy, potocznie nazywaną WZtką.

O warunki zabudowy, podobnie jak z Planem, występuje się do Gminy. Przed wydaniem takiej decyzji Gmina przeprowadza analizę planowanej inwestycji w kontekście obszarów sąsiednich.. na podstawie tego co jest wybudowane w najbliższej okolicy, Gmina podejmuje decyzję co może powstać na waszej działce, brany jest pod uwagę teren o promieniu 3 szerokości frontu działki, ale nie mniej niż 50m, więc już przed złożeniem wniosku o WZtkę możecie mniej więcej określić czy na danym terenie wasza inwestycja będzie możliwa do wybudowania, ponieważ jeżeli w analizowanym obrębie znajduje się jedynie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to.. potencjalnie, nie zawsze, ale potencjalnie możecie mieć problem z postawieniem tam np. hali produkcyjnej.. ale WZtka ma też plusy w stosunku do Planów Miejskowych, ponieważ po pierwsze jej uzyskanie trwa zazwyczaj o wiele krócej, niż np. wprowadzenie zmian do Miejscowego Planu, ponieważ jest to średnio 3mce, po drugie WZtka może zostać wydana na cokolwiek, wprawdzie tak jak powiedziałam, brana do uwagę jest zabudowa sąsiednia, ale obszar analizowany, często jest na tyle duży, że można znaleźć tam różnorodne funkcje, dzięki czemu prawdopodobieństwo otrzymania decyzji pod obiekt, który chcemy jest całkiem spore..

WYJĄTEK OD KONIECZNOŚCI TRZYMANIA SIĘ ZAPISÓW MPZP

Dodatkowo na koniec, wspomnę o jednym wyjątku, dzięki, któremu inwestorzy nie muszą zwracać uwagi na zapisu planu, czyli o dość kontrowersyjnej Specustawie, której pełna nazwa brzmi *Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, potocznie nazywana Specustawą mieszkaniową.. uchwalona została ona w lipcu zeszłego roku, a w jednym ze swoich artykułów, a dokładniej w art.5 pkt.3 mówi, cytując:

"Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy"

co w skrócie oznacza, że pod budowę zabudowy mieszkaniowej nie ma konieczności odnoszenia się do zapisów Miejskowych Planów, ale wspominam o tym tylko jako ciekawostkę, ponieważ temat Specustawy jest na tyle duży, że nie zmieścił mi się po prostu w tym odcinku ;)



PODSUMOWUJĄC generalnie rzecz ujmując planowanie przestrzenne, co za tym idzie również uchwalanie Planów Miejskowych, to działania zapewniające prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne, aby można było zaspokoić obecne i przyszłe potrzeby ludności.

Kilka faktów do zapamiętania, faktów, które mogą się kiedyś przydać:

1. Plan uchwalany jest przez Gminę, dlatego po wypis i wryw z Miejskowego Planu kierujemy się do Urzędu Gminy lub Miasta,
2. podczas sporządzania Planu, można wnosić swoje uwagi, każda uwaga musi być rozpatrzona,
3. przed kupnem działki lub planowaniem tego co się na niej zbuduje - konieczne jest sprawdzenie zapisów Planu,
4. w przypadku braku Planu, możemy wstąpić o Warunki Zabudowy.

Życzę niezapomnianych przeżyć podczas czytania Planów.. a jeżeli będziecie mieli z tym jakiś problem, zgłaszajcie się do mnie chętnie pomogę.. i oczywiście

cdn..

