

NIE DAJ SIĘ ZASKOCZYĆ

udział mieszkańców w kształtowaniu
przestrzeni



Jolanta Piecuch



Stowarzyszenie
Sąsiedzkie
Włochy

CZY KTOŚ NAD TYM PANUJE (I PLANUJE)?

- Przeszkadza Ci chaos architektoniczny w najbliższym otoczeniu ?
- 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 cały świat?



Sprawdź, może właśnie sporządzany jest

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MOŻESZ ZŁOŻYĆ WNIOSKI by to ZMIENIĆ



Stowarzyszenie
Sąsiedzkie
Włochy

Sprawdź na http://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/ogloszenia_informacje/default.htm

JAK WYGLĄDA KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI 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 PRZESTRZENI, GDY BRAKUJE PLANU MIEJSCOWEGO ?

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

Sprawdź art. 50 i nast., Art. 59 i nast.. Upizp oraz art... upb

Indywidualne decyzje administracyjne wydawane przez zarząd dzielnicy na wniosek potencjalnych inwestorów (w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa), w tym:

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzja pozwolenia na budowę

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 **ZOBOWIĄZUJE** 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, DYSKUSJA PUBLICZNA 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 przez Radę Warszawy

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 zagłady 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 1000m² może stać dom i inne zabudowania oraz chodniki na 400m² 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

.....
adres

Data:

**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 prawo wglądu 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.

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

- 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.)