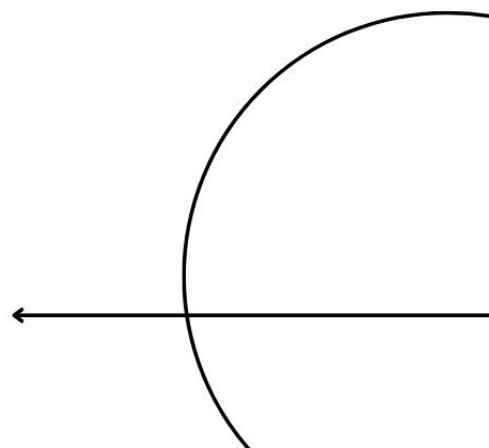




PLAN MIEJSCOWY

KRÓTKI PRZEWODNIK O PLANOWANIU MIEJSCOWYM
I JEGO WPŁYWIE NA TWOJE MIASTO/GMINĘ,
TWOJĄ WŁASNOŚĆ I TWOJE SĄSIEDZTWO

- CZYM JEST PLAN MIEJSCOWY I CO ZAWIERA?
- JAK ZROZUMIEĆ ZAPISY PLANÓW?
- JAK MOŻNA WŁĄCZYĆ SIĘ W POWSTAWANIE PLANU
MIEJSCOWEGO?
- MIESZKAŃCY A PROJEKT PLANU
- PLAN MIEJSCOWY PO UCHWALENIU



Czym jest plan miejscowy i co zawiera?

Czym właściwie jest plan miejscowy i co z tego wynika.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w skrócie planem miejscowym albo MPZP jest aktem prawa, podobnie jak ustawy czy rozporządzenia, choć stojącym najniżej w hierarchii. Plan miejscowy w przeciwieństwie do ustaw i rozporządzeń będących prawem powszechnie obowiązującym w całym kraju, wprowadza regulacje obowiązujące tylko na obszarze, którego akt dotyczy i tylko w zakresie w jakim pozwala na to ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy obejmuje regulacje spraw związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym również wyznaczaniem dróg, ulic i innych przestrzeni publicznych ogólnodostępnych, ale również ochroną terenów zieleni, terenów rolnych czy leśnych. Musi być zgodny ze wszystkimi przepisami prawa, które są od niego ważniejsze, tzn. ustawami, rozporządzeniami ministerialnymi czy zarządzeniami wojewody. Wszystko, co powinien zawierać plan miejscowy, zostało uregulowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz związanych z nią dokumentach ministerialnych.

W jakim celu przygotowuje się plan miejscowy?

Po pierwsze, po to, żeby miasto/gmina była jak najlepiej zorganizowaną przestrzenią zapewniającą funkcjonalne i przyjazne miejsce zamieszkania. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma na to specjalne określenie – ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Plan jest tylko dokumentem, więc samo jego przygotowanie nie spowoduje, że będzie dookoła nas ładniej. Jednak określi zasady, do których będą musieli się zastosować wszyscy chcący zbudować coś na obszarze objętym planem.

Po drugie, żeby określić przeznaczenie poszczególnych terenów. Plan określa, czy na danym terenie można zbudować tylko budynki mieszkalne ze sklepami na parterze, czy tylko biura albo szkołę i przedszkole, a może nic, bo ma tam być park. Zapobiega to nieprzyjemnym zaskoczeniom oraz eliminuje uznaniowość przy wydawaniu pozwoleń na budowę albo zgłoszeń budowy.

Po trzecie, żeby chronić – ludzi przed hałasem, spalinami i nadmiernym zagęszczeniem zabudowy, parki i skwery przed wycięciem drzew, stawy, jeziora, kanały przed wyschnięciem i zasypaniem, a zabytki przed zniszczeniem.

Po czwarte, żeby określić zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Plan miejscowy decyduje, gdzie i jak wysokie mogą powstać budynki, ile miejsca mogą zająć domy na działce, ile terenu musi stanowić zieleni. Plan może też określać długość elewacji, kolorystykę, kształt dachu, materiały wykończeniowe projektowanego budynku.

Po piąte, żeby określić możliwości budowy nowych i przebudowy istniejących ulic oraz sieci infrastruktury podziemnej. Wiele ulic wymaga przebudowy, potrzebne są też nowe ulice lokalne, dzięki którym będzie można bezpiecznie i wygodnie dojechać do istniejących i nowych budynków.

Po szóste, plany miejscowe dają mieszkańcom dostęp do informacji o tym, co może zdarzyć się w ich otoczeniu. Ostatecznym celem przygotowania planu jest osiągnięcie rozsądnego i akceptowalnego dla wszystkich kompromisu między potrzebami mieszkańców i użytkowników miasta/gminy, indywidualnych osób, inwestorów, organizacji społecznych itp., przy zastosowaniu całej dostępnej wiedzy fachowej o mieście/gminie.

Kto przygotowuje plan miejscowy?

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza Wójt, Burmistrz, Prezydent.

Oczywiście nie zajmuje się on tym sam. Potrzebuje do pomocy urzędników, a przede wszystkim projektanta – wykwalifikowanego urbanisty wraz z zespołem specjalistów, których zadaniem jest przygotowanie nie tylko projektu planu zgodnego z wymogami prawa ale i niezbędnych materiałów, prognoz czy analiz będących częścią procesu sporządzania planu. Ponadto instytucją mającą pomóc zweryfikować jakość merytoryczną i techniczną projektu planu jest Miejska/Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniująca projekt.

Rolą wójta, burmistrza, prezydenta jest prowadzenie całej procedury od strony formalnej i oraz podejmowanie kluczowych decyzji, w tym dotyczących przyjętych rozwiązań projektu planu oraz rozstrzygnięć w sprawach zgłaszanych przez mieszkańców. Jednak organem, który formalnie decyduje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, choć czyni to zwykle na wniosek wójta, burmistrza, prezydenta, jest Rada Miasta/Gminy zwana organem uchwałodawczym, która zwykle już pod koniec procesu sporządzania planu opiniuje, poprzez właściwe komisje Rady projekt planu i rekomenduje, bądź nie, Radzie miasta/gminy projekt planu do uchwalenia.

W tym złożonym, czasochłonnym i angażującym wiele osób procesie, jakim jest przygotowanie planu miejscowego, wszystkie zaangażowane strony – mieszkańcy, urbaniści, urzędnicy, radni i wójt, burmistrz, prezydent – na różnych etapach procedury wymieniają się uwagami. Dzięki temu cały proces jest możliwie przejrzysty i demokratyczny.

Z czego składa się plan miejscowy?

Plan miejscowy składa się z dwóch części: tekstu planu, który stanowi treść uchwały rady miejskiej oraz części graficznej planu najczęściej zwaną rysunkiem planu, która ma formę załącznikiem do uchwały. Tekst planu (uchwała) i rysunek planu (załącznik do uchwały) są ze sobą ściśle powiązane i wzajemnie się uzupełniają tworząc komplet ustaleń dla terenu.

Dodatkowymi załącznikami do uchwały są rozstrzygnięcia Rady w sprawie nieuwzględnionych uwag, które złożono do planu, sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych przewidzianych przez plan, do których realizacji Miasto/Gmina się zobowiązuje uchwalając plan miejscowy, czyli przede wszystkim drogi publiczne, kanalizacja i wodociągi oraz dane przestrzenne, które są cyfrową wersją planu.

Na różnych etapach przygotowywania planu mogą być sporządzane dodatkowe opracowania, zależnie od charakterystyki obszaru objętego planem, m.in.: opracowanie ekofizjograficzne (ocena stanu środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem), prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza finansowa, która określa, ile może kosztować budżet miasta/gminy uchwalenie planu miejscowego (ze względu na konieczność wykupu prywatnych terenów oraz budowę ulic, szkół, przedszkoli itp.), a ile miasto/gmina może na tym zyskać w dłuższym okresie.

Jak rozumieć zapisy planów?

Jak czytać tekst planu?

Tekst planu składa się z dwóch części: ustaleń ogólnych, które stosuje się do całego obszaru objętego planem, oraz ustaleń szczegółowych, które określają bardziej szczegółowe kwestie odnoszące się do poszczególnych terenów, czyli określają co można realizować na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu lub w jaki sposób można użytkować tereny.

Tekst planu ma strukturę podobną do innych aktów prawa – składa się z ponumerowanych rozdziałów, paragrafów, ustępów, punktów, itd. Najistotniejsze elementy ustaleń ogólnych, które zawiera tekst planu, zgodnie ze strukturą przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to:

- opis granicy obszaru, który jest objęty planem (oznaczonej również na rysunku planu);
- definicje pojęć użytych w planie, które nie są zdefiniowane w ustawach, rozporządzeniach itp.;
- określenie co na rysunku planu jest ustaleniem planu, co jest ustaleniem wynikającym z przepisów odrębnych, które obowiązkowo winny znaleźć się na rysunku planu, a co jest treścią wyłącznie informacyjną;
- zasady kształtowania ładu przestrzennego – przez linie zabudowy, osie widokowe i dominanty, charakter architektury itp.;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - terenów górniczych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych – placów, ulic, skwerów, parków itp.;
- zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- warunki scalania i podziału nieruchomości (dotyczące specyficznej procedury przekształceń własnościowych);
- układ ulic o różnych klasach – od głównych po lokalne i dojazdowe;
- wskaźniki parkingowe (czyli ile trzeba na swojej działce zapewnić miejsc dla samochodów, oddzielnie dla mieszkań, biur, sklepów itp.);
- zasady budowy i przebudowy sieci podziemnych – kanalizacji, wodociągów, kabli elektrycznych itp.;
- zasady tymczasowego użytkowania terenów;
- wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – renty planistycznej.

Ustalenia szczegółowe zawierają natomiast zasady określające dopuszczone planem działania na poszczególnych terenach określając w szczególności: przeznaczenie terenu, przeznaczenia uzupełniające albo wykluczone jeśli jest taka potrzeba, parametry zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu.

Jak czytać rysunek planu?

Podstawą zrozumienia rysunku planu jest umieszczona na nim legenda. Wyjaśnia ona, co znaczą wszystkie symbole, linie, opisy i kolory użyte na rysunku.

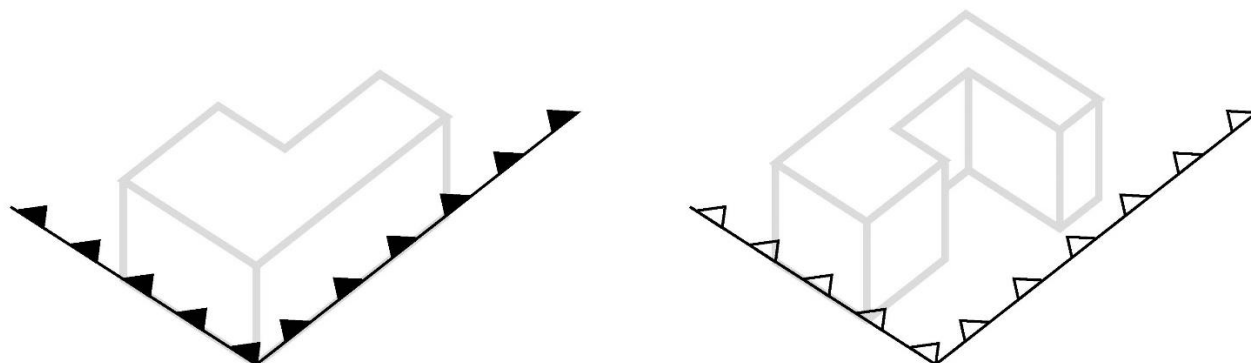
Legenda dzieli się najczęściej na trzy części:

- **ustalenia planu**, czyli wszystko to, do czego ustalenia w planie miejscowym uprawniona lub zobowiązana jest rada miasta/gminy. Ustalenia te będą bezwzględnie wymagane przy wydawaniu pozwoleń na budowę albo zgłoszeń budowy,
- **elementy wynikające z przepisów odrębnych**, obowiązkowe do ujawnienia w planie miejscowym, takie jak: tereny i obszary górnicze, złoża, tereny zagrożone powodzią, formy ochrony przyrody, itp. Co istotne ustalenia te nie leżą w kompetencjach rady miasta/gminy, więc ich zmiana nie jest możliwa w planie - stanowią swojego rodzaju informację, m.in. wskazującą na pochodzenie niektórych ustaleń planu i rozwiązań w planie zawartych.
- **informacje**, które mają wyłącznie charakter pomocniczy, np. wskazując uwarunkowania, których warto być świadomym podejmując decyzje inwestycyjne.

Rysunek planu zazwyczaj sporządzany jest w skali 1:1000 lub 1:2000 dla większych obszarów – co oznacza, że 1 cm na rysunku to odpowiednio 10 m lub 20 m w rzeczywistości.

Najważniejsze ustalenia na rysunku planu to:

- **granica obszaru objętego planem** – określa dla jakiego obszaru obowiązują ustalenia zawarte w uchwale.
- **granice terenów** o różnych funkcjach (tzw. linie rozgraniczające – często, chociaż nie zawsze, pokrywają się one z granicami działek ewidencyjnych);
- **przeznaczenie terenów** (oznaczone kolorem oraz symbolem – np. M jak mieszkaniowe, U jak usługowe, P jak przemysłowe, R jak rolne, L jak leśne, czy KD jak komunikacja drogowa w wypadku ulic);
- każdy **teren** ma swój **unikalny numer**, dzięki czemu można go łatwo znaleźć w tekście planu.
- **linie zabudowy** (charakterystyczna linia z trójkącikami) w dwóch rodzajach: linia obowiązująca, tzn. taka linia, w której powinien stanąć budynek na działce, oraz linia nieprzekraczalna, czyli taka, której budynek nie może przekraczać, zbliżając się do ulicy, może być jednak dowolnie wycofany w głąb działki;



Pozostałe ustalenia są również ważne ale ich specyfika zależy od uwarunkowań konkretnego terenu. Są to najczęściej różnego rodzaju strefy, np.: strefy ochrony zabytków, strefy ochrony krajobrazu, strefy ochrony przyrody, strefy występowania zagrożeń takich jak tereny zagrożone powodzią czy osuwiskowe, strefy ograniczeń w zagospodarowaniu jak np. strefy lokalizacji zieleni w terenach zabudowy, strefy lokalizacji parkingów, strefy wysokości zabudowy czy strefy sanitarne od cmentarzy. Czasem pojawiają się elementy liniowe, jak np. osie widokowe, szpalery drzew (w rozwiązaniach ciągów komunikacyjnych) czy linie zabudowy pierzejowej.

Ważnym elementem są również wskazane obowiązkowo na rysunku planu elementy, które wynikają z obowiązujących przepisów stojących ponad planem, a plan musi je uwzględnić, np. tereny i obszary górnicze, obszary występowania złóż, formy ochrony przyrody (parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary natura 2000, rezerwy przyrody, pomniki przyrody itd.), strefy od kolei i lotnisk, zabytki wpisane do rejestru zabytków czy stanowiska archeologiczne. Co ważne, te elementy nie są ustaleniem rady miasta/gminy w planie, więc nie podlegają możliwości kwestionowania w trakcie sporządzania planu, gdyż leży to poza władztwem planistycznym miasta/gminy.

Jak rozszyfrować wskaźniki?

Maksymalna (a czasem też minimalna) wysokość zabudowy określa, jak wysokie obiekty można na danym terenie realizować. Obowiązuje definicja wysokości zabudowy określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu, w art. 2 pkt 30:

30) „wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

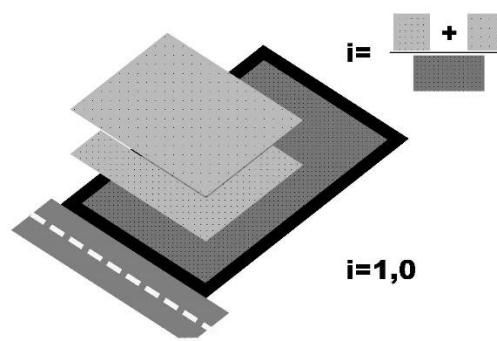
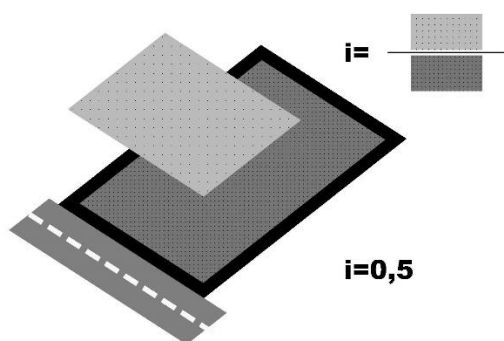
b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy określa ile powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, można maksymalnie i trzeba minimalnie zrealizować na działce budowlanej. Obowiązuje definicja nadziemnej intensywności zabudowy określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu w art. 2 pkt 32: w brzmieniu:

31) „nadziemnej intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

Przykład:

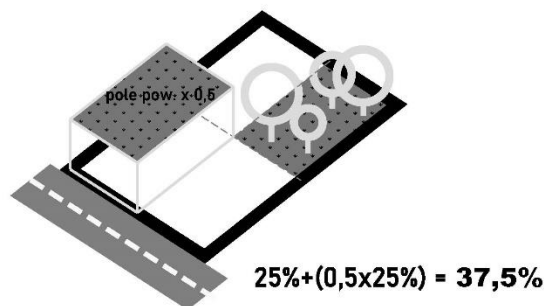
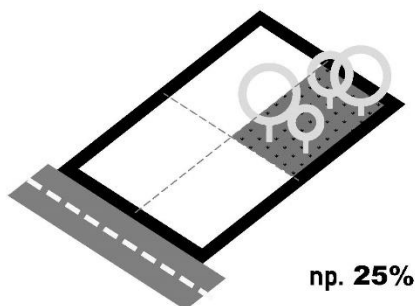
Jeśli na działce o powierzchni 1000 m², mamy budynek mieszkalny 3-kondygnacyjny z czego najwyższą kondygnacją jest poddasze użytkowe, dodatkowo podpiwniczony o powierzchni 100 m², garaż 1-kondygnacyjny o powierzchni 40m², to nadziemna intensywność zabudowy wynosi: $(3 \times 100 + 1 \times 40) / 1000 = 0,34$



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa w procentach, jaka co najmniej część działki, musi stanowić teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych albo wodę powierzchniową. Jednocześnie przepisy prawa budowlanego dopuszczają zaliczać w 50-ciu procentach do powierzchni biologicznie czynnej również powierzchnię tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz inne powierzchnie zapewniające naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

Przykład:

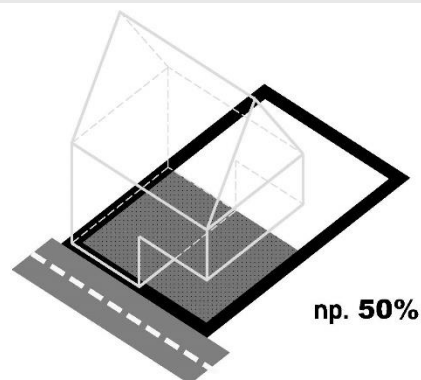
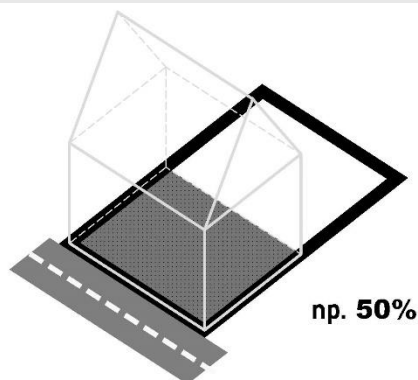
Jeśli na działce o powierzchni 1000 m², mamy 400 m² trawnika, 50m² oczka wodnego/stawu oraz 40m² powierzchni dachu płaskiego na garażu urządzonego jako „zielony” taras to udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: $(400+50+40/2) / 1000 \times 100\% = 47\%$



Maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce określa w procentach, jaka część terenu może być zabudowana budynkami. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu w art. 2 pkt 35 dookreślono iż wartość należy mierzyć uwzględniając rzut poziomy budynków, mierzony po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków, czyli do wskaźnika należy wliczać również przewieszenia obudowane ścianami.

Przykład:

Jeśli na działce o powierzchni 1000 m², mamy dwa budynki 3-kondygnacyjne, o powierzchni 200 m², połączone przewiązką w poziomie drugiej kondygnacji o powierzchni 25 m², to udział powierzchni zabudowy wynosi: $(200+200+25) / 1000 \times 100\% = 42,5\%$.



Ilość kondygnacji nadziemnych jest dodatkowym elementem służącym kształtowaniu ładu przestrzennego stosowanym w również w celu uzyskania zgodności ze studium i co istotne dotyczy wszystkich kondygnacji, które zalicza się do nadziemnych, czyli również poddaszy, kondygnacji technicznych oraz kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

Co to znaczy, że plan coś ustala, a co oznacza, że plan coś dopuszcza?

Ustalenia planu formułowane jako nakaz lub zakaz mają charakter obligatoryjny – muszą być obowiązkowo spełnione w projekcie budowlanym, żeby inwestor mógł uzyskać pozwolenie na budowę. Również zgłoszenie nie może zawierać rozwiązań naruszających wymogi określone w planie.

Jeśli zatem plan miejscowy ustala np. maksymalną wysokość budynku na 15 m, to w żadnym wypadku nie może ona być większa. Podobnie jeśli plan ustala lokalizację usług na parterze budynku, to nie można zbudować domu pozbawionego tych usług.

Dopuszczenie ma zaś charakter dodatkowej możliwości. Jeśli plan miejscowy dopuści np. zlokalizowanie mieszkań na terenie usługowym, zwykle określając zasady lokalizacji mieszkań czy ich ilość, będzie to możliwe, ale niekonieczne.

„Przeznaczenie terenu” to kluczowe ustalenie planu określające jaki charakter i rodzaj zabudowy ma mieć określony teren. Co istotne **„Przeznaczenie terenu”** musi stanowić przeważający na działce budowlanej sposób użytkowania terenu. W planie miejscowym definiuje się również bardzo często **„przeznaczenie uzupełniające”**, którego celem jest wzbogacenie przeznaczenia terenu, ale z zasady nie może ono dominować na terenie. W celu wymogu stosowania klas przeznaczenia określonych w rozporządzeniu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczono jeszcze stosowanie **„przeznaczenia wykluczonego”**, ale wynika to wyłącznie z odgórnego zdefiniowania dopuszczonych do stosowania w planie klas przeznaczenia, którymi musimy się w planie miejscowym posługiwać.

Czym jest „studium” w odniesieniu do planu miejscowego.

Studium (którego pełna nazwa to „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta/gminy”) jest elementem strategicznym określającym politykę przestrzenną w odniesieniu do całego obszaru miasta/gminy. Studium nie jest prawem miejscowym, ale stanowi tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, którego ustaleń plan miejscowy nie może w żadnym aspekcie naruszać. Już na wstępie uchwały o planie miejscowym Rada Gminy deklaruje, że uchwalany projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium, gdyż jest to jeden z podstawowych warunków uznania planu miejscowego za sporządzony zgodnie z prawem, co weryfikują organy nadzoru prawnego wojewody. Stąd nienaruszalność ustaleń studium przez plan miejscowy jest kluczowa dla jego uchwalenia.

Czym jest „plan ogólny” w odniesieniu do planu miejscowego.

Aktualne Studia uwarunkowań i kierunków i zagospodarowania przestrzennego będą obowiązywać tylko do końca 2025 roku. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza w jego miejsce plan ogólny. Plan ogólny to akt prawa miejscowego. Stanowi dokument, na podstawie którego wyznaczać się będzie strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Po wejściu w życie planu ogólnego, plany miejscowe będą wymagały zachowania zgodności z jego ustaleniami.

Jak można włączyć się w powstawanie planu miejscowego?

Każdy z nas może wypowiedzieć się w procesie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawa przewiduje dwa takie etapy – wniosków do planu oraz konsultacji projektu planu. Dokument określa przy tym tryb i sposób, w jaki możemy to zrobić. Zarówno wnioski, jak i uwagi, muszą wpłynąć do Urzędu miasta/gminy. Należy to zrobić na piśmie, można skorzystać z usług poczty lub dostarczyć dokument osobiście. Istnieją również sposoby alternatywne. Wnioski lub uwagi możemy przesłać e-mailem lub korzystając z platformy e-PUAP, kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub profilu zaufanego. Ustawodawca wskazuje ponadto, jak powinny się odbywać oba etapy partycypacji społecznej dla projektu planu. I jakie są formy zawiadamiania i włączania mieszkańców w ten proces. Są to wymogi minimalne, które samorządy może rozszerzać. Zależy nam przede wszystkim na tym, aby proces tworzenia planu miejscowego wzmacniać na jego najwcześniejszym etapie, to znaczy już podczas zbierania wniosków. Wtedy pozyskanie wiedzy od mieszkańców i właścicieli terenów urealnia i przyspiesza proces projektowy. Drugim etapem udziału mieszkańców i właścicieli terenów w procesie planistycznym jest upublicznienie projektu planu na etapie konsultacji społecznych. Jest to etap, podczas którego można zapoznać się z projektem planu miejscowego i wypowiedzieć się na temat zaproponowanych w nim rozwiązań. **Podczas konsultacji zainteresowani mogą wziąć udział w spotkaniu o planie i skonsultować się z projektantami planu (telefonicznie oraz stacjonarnie).** Wtedy też wszyscy niezadowoleni z rozwiązań projektu planu miejscowego mogą składać do niego uwagi, co istotne uwagi powinny być wnoszone w stosunku do konkretnych rozwiązań projektu planu miejscowego lub zapisów projektu planu.

Mieszkańcy a projekt planu

Po co mi plan miejscowy?

Przed wszystkim dzięki planom miejscowym ma szansę ulegać poprawie nasze otoczenie poprzez: kształtowanie przy pomocy parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczeń terenu jednorodnego charakteru zabudowy w wyodrębnionych terenach, ochronę obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych i niepożądanych w kontekście sąsiedztwa inwestycji, poprawne kształtowanie przestrzeni publicznych, zwłaszcza komunikacyjnych. Wynika to z faktu, że plan miejscowy pełni rolę ograniczającą prawo własności w celu uzyskania pozytywnych efektów w szerszej skali, co jest niewątpliwie korzystne z punktu widzenia funkcjonowania przestrzeni urbanistycznej czyli korzystne dla społeczeństwa jako całości. Plany miejscowe są często jedyną formą ochrony ważnych dla mieszkańców lokalnych wartości. Dzięki zapisom planów można ochronić przed zabudową park, zieleniec, staw, plac zabaw, zielone przestrzenie między blokami na osiedlach mieszkaniowych. Plany obejmują również ochroną zabytkowe budynki, uniemożliwiając ich wyburzenie czy drastyczną przebudowę.

Korzystając z władztwa planistycznego, ważąc jednocześnie interes społeczny i prywatny, co prowadzi również do ograniczeń w prawie własności, poprzez uchwalenie planu Miasto/gmina nakłada na siebie zobowiązania realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta/gminy oraz wypłaty odszkodowań jeśli ogranicza wcześniej nabyte prawa własności, częstokroć znacznie przekraczające potencjalne korzyści dla miasta/gminy dające się określić w wieloletniej perspektywie.

Kluczowym celem przygotowywania planu jest osiągnięcie rozsądnego i akceptowalnego dla wszystkich kompromisu między często rozbieżnymi potrzebami: wszystkich mieszkańców i użytkowników miasta/gminy, poszczególnych grup mieszkańców, pojedynczych osób, inwestorów, organizacji społecznych itp., przy zastosowaniu całej dostępnej wiedzy fachowej o mieście.

Plany miejscowe mają też tę ważną cechę, iż dają mieszkańcom wiedzę, co może zdarzyć się w ich otoczeniu, czyli zapewniają przewidywalność sąsiedztwa. Plany sporządzane są w publicznie dostępnej, transparentnej procedurze, co daje możliwość skonfrontowania zamierzeń inwestorów z potrzebami mieszkańców i wypracowania najlepszych rozwiązań.

Czy głosy wszystkich mieszkańców są tak samo ważne?

Absolutnie wszyscy mogą proponować zmiany, które – ich zdaniem – powinny być wprowadzone w przygotowanym projekcie planu, zanim stanie się on obowiązującym prawem.

Sporządzanie planu miejscowego ma charakter publiczny. Jest to proces angażujący społeczeństwo – wszyscy mogą bowiem zgłaszać swoje potrzeby dotyczące otaczającej ich przestrzeni, które chcieliby, aby zostały w planie uwzględnione. Wszystkie głosy są tak samo ważne. Nie ma znaczenia, czy jest się właścicielem gruntu, mieszkańcem obszaru objętego planem czy jakiegokolwiek innego fragmentu miasta/gminy, czy reprezentuje się tylko własny interes lub potrzeby grupy osób, stowarzyszenia, fundacji itp. Każda sprawa jest indywidualnie rozpatrywana przez autorów planu, a ostatecznie przez Wójta, Burmistrza, Prezydenta i radnych. Warto brać udział w procesie sporządzania planów miejscowych, ponieważ przyjęte w nim rozwiązania będą decydować o tym, jak będzie wyglądać w niedalekiej przyszłości nasze otoczenie – miejsce, w którym żyjemy, pracujemy i wypoczywamy. A każdy, kto w takiej dyskusji bierze udział, ma realny wpływ na zapisy planu. Nie biorąc udziału w sporządzaniu planu, odbieramy sobie możliwość współdecydowania o mieście/gminie.

Jak można wziąć udział w konsultacjach społecznych planów miejscowych? Gdzie i kiedy można zobaczyć projekt planu?

Projekt planu można obejrzeć podczas ustalonego terminu konsultacji społecznych na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz w Urzędzie Miasta/Gminy.

Szczegółowy projekt planu wraz z uwarunkowaniami, które wpływały na przyjęte rozwiązania, jest prezentowany podczas otwartego spotkania o projekcie planu w trakcie konsultacji społecznych. W ramach dyskusji można uzyskać odpowiedzi na pytania bezpośrednio od projektantów i urzędników prowadzących procedurę.

Czym się różnią wnioski od uwag i kiedy można je składać?

Udział społeczeństwa w sporządzaniu planu musi mieć, siłą rzeczy, charakter sformalizowany – tzn. swoje potrzeby trzeba zgłosić na piśmie. Taka możliwość przewidziana jest na dwóch etapach procedury.

Po raz pierwszy tuż po tym, jak wójt, burmistrz, prezydent poinformuje na tablicy ogłoszeń, w prasie oraz na stronie internetowej urzędu o przystąpieniu do sporządzania planu, można w podanym terminie składać wnioski do planu. We wnioskach można napisać wszystko, co – naszym zdaniem – należałoby zmienić na obszarze objętym planem (albo pozostawić tak, jak jest). Zgodnie z ustawą, na złożenie wniosków mamy co najmniej 21 dni.

Po raz drugi mieszkańcy mogą podzielić się opinią, kiedy jest już przygotowana przez urbanistów i urząd propozycja projektu planu. Wtedy jest on konsultowany społecznie – tzn. każdy może go obejrzeć w urzędzie i na stronie internetowej oraz złożyć uwagi, czyli propozycje zmian do zaprezentowanego projektu planu. Prezydent informuje o tym tak samo jak w wypadku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu. Wtedy też można składać uwagi do planu przez okres co najmniej 28 dni, tzn. propozycje zmian do zaprezentowanego projektu.

Co w sytuacji, gdy moje wnioski lub uwagi zostaną odrzucone?

Plan stanowi kompromis między potrzebami i oczekiwaniami wielu grup społecznych – mieszkańców i użytkowników przestrzeni miasta/gminy, inwestorów, organizacji pozarządowych, stowarzyszeń itp. Często są one sprzeczne.

Wójt, burmistrz, prezydent, rozpatrując uwagi i wnioski, musi podjąć trudną decyzję o tym, które z nich uwzględnić, a które nie, mając na uwadze wiele aspektów: zrównoważony rozwój miasta/gminy, jakość życia mieszkańców, sprawiedliwość i solidarność społeczną, itd. Odrzucając daną uwagę, prezydent musi swoją decyzję uzasadnić. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zobowiązuje też Prezydenta, aby od 2026 roku sposób rozpatrzenia uwag publikował w Rejestrze Urbanistycznym. Nie ma żadnego trybu odwołania od takiej decyzji zaś sposób rozpatrzenia uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego. Można jedynie swoje argumenty z którymi nie zgodził się wójt, burmistrz, prezydent przedstawić jeszcze radnym, ponieważ mogą oni, jako organ uchwałodawczy, zmienić rozstrzygnięcie prezydenta. Jeśli ktoś jednak uważa, że ustalenia planu są dla niego szczególnie krzywdzące, może – po uchwaleniu i uprawomocnieniu się planu – wystąpić do prezydenta o jego zmianę lub też zaskarżyć uchwalony plan do sądu administracyjnego.

Plan miejscowy po uchwaleniu

Co się dzieje, kiedy plan miejscowy zostaje uchwalony?

Po uchwaleniu przez Radę miasta/gminy plan miejscowy trafia do wojewody, który publikuje go w Dzienniku Urzędowym Województwa i jednocześnie weryfikuje zgodność planu miejscowego i procedury jego sporządzania z obowiązującym prawem. Po okresie określonym w uchwale, ale nie mniej niż dwa tygodnie od terminu zamieszczenia w tym publikatorze, plan miejscowy staje się obowiązującym prawem miejscowym.

Odtąd wszystkie prace budowlane, które wymagają pozwolenia na budowę, będą mogły być prowadzone tylko pod warunkiem, że będą zgodne z planem, podobnie jak zgłoszenia robót budowlanych nie wymagające pozwolenia na budowę. Wszystkie wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, jeśli plan miejscowy na danym terenie nie obowiązywał, tracą ważność – od momentu wejścia planu w życie można budować tylko na podstawie planu miejscowego, z jednym wyjątkiem: jeśli ktoś uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, to nadal pozostaje ono ważne (nawet jeśli jest z planem niezgodne) - pozwolenie jest decyzją ostateczną i nie może być cofnięte, prawo bowiem nie działa wstecz.

Kiedy to, co jest w planie, będzie zbudowane?

Tego nie wiadomo. Plan miejscowy nie jest konkretnym projektem budowlanym, w którym ustala się co, jak i kiedy ma być zbudowane.

Plan nie może też nikomu nakazać realizacji inwestycji – to już zależy od woli właściciela gruntu. Plan określa jedynie możliwość budowania na określonych w nim warunkach. Nie podaje również – tak jak to jest w projekcie budowlanym – jak dokładnie ma wyglądać budynek, ile ma mieć pięter, jaką powierzchnię itd. Plan określa jedynie ramy, w których inwestycja musi się zmieścić – budynek nie może być ani niższy, ani wyższy, niż plan na to pozwala, nie może zająć powierzchni większej niż określony procent powierzchni działki itp.

Miasto/gmina sporządzając plan bierze często na siebie spory zakres realizacji inwestycji które należą do zadań własnych miasta/gminy. Często koszt budowy infrastruktury technicznej i społecznej są ogromne,

więc są przewidziane do realizacji w długim okresie sukcesywnie z narastającymi potrzebami i możliwościami, gdyż budżet nie mógłby podołać takim inwestycjom w krótkim okresie, bez realnego negatywnego wpływu na pozostałe aspekty funkcjonowania miasta/gminy. Na efekty planów miejscowych zwykle przychodzi czekać dość długo ale dzięki jednoznacznym ustaleniom kierunek jest nadany.

Jak to jest z odszkodowaniami dla właścicieli gruntów?

Może się zdarzyć, że na skutek uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości na dotychczasowych zasadach stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone (np. działka była budowlana, a plan przeznaczył ją na nową ulicę).

Właściciel (jak również użytkownik wieczysty) nieruchomości może wówczas zażądać od miasta/gminy odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części (ewentualnie przyznania nieruchomości zamiennej). Jeśli natomiast ktoś nie skorzystał z tej możliwości, a po jakimś czasie zdecyduje się swoją nieruchomość sprzedać (ale nie później niż pięć lat po uchwaleniu planu), może zażądać od miasta/gminy odszkodowania na kwotę, o jaką wartość jego nieruchomości spadła w związku z uchwaleniem planu. Przepisy przewidują ponadto okoliczności, w których odszkodowanie nie może być wypłacone.

Jak długo będzie obowiązywał plan i czy można go zmienić?

Plany miejscowe w założeniu mają obowiązywać przez wiele lat. Nic jednak nie jest na zawsze. Dynamicznie zmieniające się potrzeby ludzi, rozwój technologii, poprawa warunków ekonomicznych itp. powodują, że plany miejscowe mogą ulegać zmianom.

Kiedy zachodzi potrzeba zmiany planu, w całości lub jakiejś jego części, Rada miasta/gminy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego. Taka zmiana odbywa się identycznie, jak sporządzenie nowego planu – tzn. wymaga przeprowadzenia pełnej procedury zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym czasie, dopóki nowy plan nie zostanie uchwalony, nadal bez zmian obowiązuje plan dotychczasowy. Co ważne, mieszkańcy mogą również sami zawnioskować do prezydenta, żeby sporządził plan miejscowy na ich terenie (jeśli żaden plan tam nie obowiązuje lub zmienił plan obowiązujący, a mieszkańcy uznają go w jakiś sposób za niekorzystny czy nieodpowiadający współczesnym standardom). Jeśli radni uznają zasadność takiego społecznego wniosku, podejmują uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, co skutkuje rozpoczęciem pracy nad planem.

TWÓJ WPŁYW NA PLAN

Udział mieszkańców:

Informacja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zamieszczona w prasie lokalnej, Biuletynie Informacji Publicznej i na stronach internetowych



WNIOSKI

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczona w prasie lokalnej, Biuletynie Informacji Publicznej i na stronach internetowych



UWAGI

UCHWAŁA INICJUJĄCA

Faza procesu:

RADA MIASTA/GMINY
decyduje o przystąpieniu do sporządzenia planu

**WÓJT, BURMISTRZ,
PREZYDENT**
prowadzi całą procedurę od strony formalnej i merytorycznej

PROJEKT

PROJEKTANT PLANU
przygotowuje projekt planu uwzględnia wytyczne Miasta/Gminy występuje o opinie i uzgodnienia m.in. do :

- zarządców dróg
- konserwatora zabytków
- służb sanitarnych

KONSULTACJE

WÓJT, BURMISTRZ, PREZYDENT
rozpatruje uwagi złożone do projektu planu

PROJEKTANT PLANU
wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z konsultacji

UCHWALENIE

RADA MIASTA/GMINY
głosuje nad przyjęciem projektu planu z rozstrzygnięciem nieuwzględnionych przez Wójta, Burmistrza, Prezydenta uwag



REALIZACJA



PLAN MIEJSCOWY
po zatwierdzeniu przez Wojewodę i uprawomocnieniu, staje się obowiązującym aktem prawa miejscowego