

PRZEWODNIK

PO PLANOWANIU
PRZESTRZENNYM



MIASTO KOSTRZYN NAD ODRĄ



I Ty możesz zmienić Nasze miasto

PRZEWODNIK

po planowaniu przestrzennym dla mieszkańców
2018 rok



Szanowni Państwo, Drodzy Mieszkańcy!

Partycypacja społeczna oznacza uspołecznianie procesów zarządzania poprzez udział obywateli w kształtowaniu procesów zachodzących w samorządach. Jednym z takich procesów w mieście jest planowanie przestrzenne.

Udział społeczności lokalnej w sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gwarantuje, że nasze otoczenie będzie odpowiadać naszym potrzebom. Ponadto w toku prac planistycznych możliwe jest wypracowanie rozwiązań, które pogodzą interesy różnych grup społecznych: mieszkańców czy przedsiębiorców.

Zapraszam wszystkich mieszkańców do czynnego uczestnictwa w procesie kształtowania przestrzeni Kostrzyna nad Odrą. Każdy głos ma dla nas istotne znaczenie. Liczę, że niniejsza broszura przybliży Państwu problematykę planowania przestrzennego oraz zasady uczestnictwa zainteresowanych w pracach planistycznych, a także będzie podstawą do efektywnej współpracy samorządu ze społecznością lokalną.

Burmistrz Kostrzyna nad Odrą

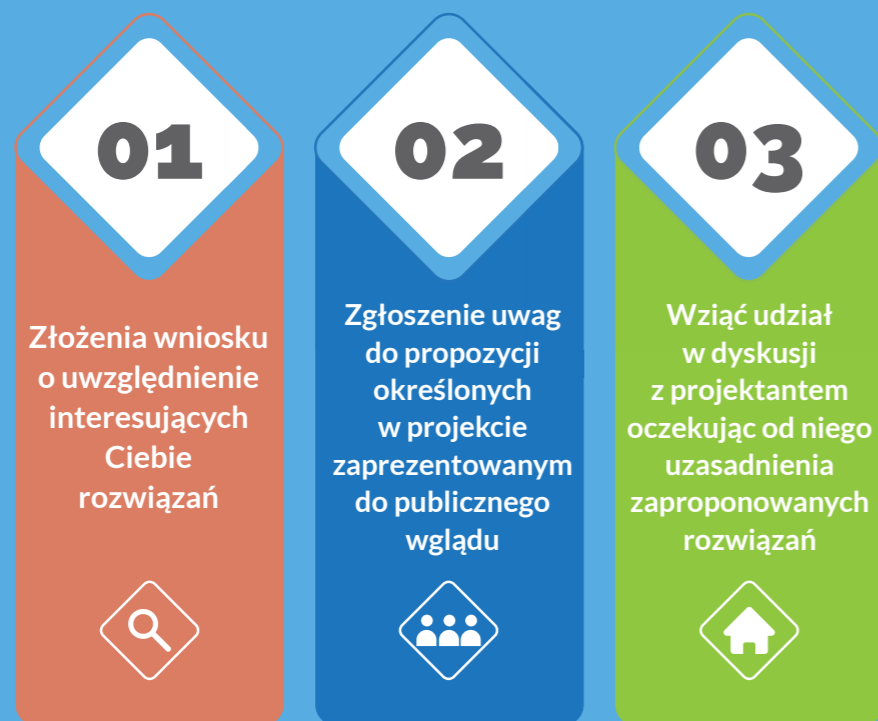
Andrzej Kunt

Co masz przed sobą?

Trzymasz przed sobą przewodnik, który wyjaśni Tobie czym jest planowanie przestrzenne w Twoim mieście, a także pokaże, w jaki sposób możesz uczestniczyć w procesach związanych z opracowywaniem dokumentów planistycznych. Dowiesz się, że możesz wpływać na swoje otoczenie tak, by Tobie i innym mieszkańcom żyło się lepiej.

Zależy Ci na tym, aby zmienić swoją okolicę?

W trakcie prac nad dokumentem planistycznym masz możliwość:



I Ty możesz współtworzyć dokumenty planistyczne!

Twoje zaangażowanie, pozwoli urbarńście oraz władzom Twojego miasta na lepsze rozpoznanie potrzeb społeczności. Dzięki temu możliwe będzie opracowanie dokumentu planistycznego uwzględniającego potrzeby Twoje oraz pozostałych mieszkańców.



Planowanie przestrzenne w Twoim Mieście

to działania władz określające sposób wykorzystania przestrzeni zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Zasady rozwoju przestrzennego miasta są opisane w dokumentach planistycznych. W ramach planowania przestrzennego burmistrz opracowuje dwa rodzaje dokumentów, które będą **określały, w jaki sposób Twoje miasto będzie się rozwijać**.

Dokumenty te to **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** oraz **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**.

Każdy z nich składa się z części graficznej, czyli mapy oraz części tekstowej. Nad pracami projektowym czuwa urbanista, który stoi na czele wielobranżowego zespołu w skład którego mogą wchodzić specjaliści z zakresu przyrody, architektury, drogownictwa, ochrony zabytków, gospodarki nieruchomościami czy infrastruktury technicznej.



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

w skrócie **studium**, sporządza się dla całego obszaru miasta i określa kierunki rozwoju przestrzennego. Innymi słowy, wskazuje, które tereny będą mogły być zabudowane, a które mają pozostać niezainwestowane. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę określa, jaki jej rodzaj jest dopuszczalny, np.: tereny mieszkaniowe czy przemysłowe. W przypadku terenów niezabudowanych wskazuje, czy teren ten ma być lasem, parkiem, polem uprawnym czy np. strefą, która ulega zalaniu w czasie powodzi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie obowiązuje wprost mieszkańców, inwestorów czy deweloperów. To swoista konstytucja dla przestrzeni miasta, której ustalenia są wiążące dla burmistrza i rady miasta. Inaczej ujmując to dokument określający ramy i zasady rozwoju przestrzennego, które będą realizowane poprzez sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie studium jest czasochłonne, ponieważ wymaga licznych analiz wykonywanych przez specjalistów z różnych dziedzin: geografów, biologów, socjologów, inżynierów transportu, konserwatorów zabytków, hydrologów i innych. Wykonanie studium musi uwzględnić też działania o znaczeniu ogólnopolskim lub regionalnym, jak np.: budowy autostrad, linii kolejowych czy wyznaczania terenów ochrony przyrody. Stąd konieczna jest współpraca z instytucjami na szczeblu powiatowym, wojewódzkim i krajowym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

w skrócie **plan miejscowy**, to dokument, który może być tworzony dla całego miasta lub dla jego części. Plan miejscowy jest opracowany z uwzględnieniem kierunków zapisanych w studium i jest jednocześnie jego uszczegółowieniem. Jeżeli studium wyznacza tereny mieszkaniowe, to plan miejscowy określi, czy mają to być domy jednorodzinne, czy bloki i jak powinny wyglądać określając np.: wysokość, liczbę kondygnacji, rodzaj i kolor dachów, a także dostęp do drogi, minimalną liczbę miejsc do parkowania, powierzchnię działki czy udział powierzchni zielonych. Wszystkie ustalenia mają formę nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub precyzyjnych parametrów dotyczących zabudowy lub zagospodarowania.

Plan miejscowy uchwalony przez radę miasta stanowi akt prawa miejscowego dla wybranego obszaru. Oznacza to, że każdy kto chce coś wybudować lub zagospodarować, musi to zrobić zgodnie z przyjętymi w nim ustaleniami.

Jeżeli chcesz wybudować dom, zanim wybierzesz projekt z katalogu lub zleczysz jego wykonanie, powinieneś sprawdzić czy dla interesującej Ciebie działki obowiązuje plan miejscowy. Jeżeli tak, to należy sprawdzić zawarte w nim ustalenia np.: dopuszczalna wysokość Twojego przyszłego domu, kształt dachu oraz wielkość powierzchni działki, która musi pozostać niezabudowana.

Etapy sporządzania studium i planu miejscowego (dokumentów) ze wskazaniem możliwości udziału mieszkańców



ETAP
INICJUJĄCY

1

OPIS: Uchwała Rady Miasta ws. przystąpienia do sporządzenia dokumentu poprzedzona analizami zasadności jej podjęcia.

DZIAŁANIE: Ustawa może być podjęta na wniosek burmistrza, mieszkańców lub z inicjatywy rady miasta.

ETAP
PRZEDPROJEKTOWY

2

OPIS: Zawiadomienie burmistrza o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu: w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na internetowej stronie urzędu, na tablicy ogłoszeń urzędu w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście.

DZIAŁANIE: Możliwość składania przez mieszkańców wniosków w terminie i formie określonym w ogłoszeniu.

ETAP
EKSPERCKI

3

OPIS: Przygotowanie projektu dokumentu i przekazanie do opiniowania i uzgadniania.

DZIAŁANIE: Właściwe organy i instytucje wyrażają swoje stanowisko na temat rozwiązań przedstawionych w projekcie np.: w zakresie ochrony środowiska, dróg, ochrony zabytków czy zadań rządowych i samorządu województwa.

ETAP
KONSULTACYJNY

4

OPIS: Zawiadomienie burmistrza o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu z określeniem miejsca gdzie jest on udostępniony: w formie ogłoszeń, w prasie lokalnej, na internetowej stronie urzędu, na tablicy ogłoszeń urzędu w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście.

DZIAŁANIE: Możliwość składania przez mieszkańców uwag do rozwiązań które są kwestionowane w terminie i formie określonej w ogłoszeniu; burmistrz rozstrzyga o uwzględnieniu albo nieuwzględnieniu treści uwag złożonych przez mieszkańców.

ETAP
KOŃCOWY

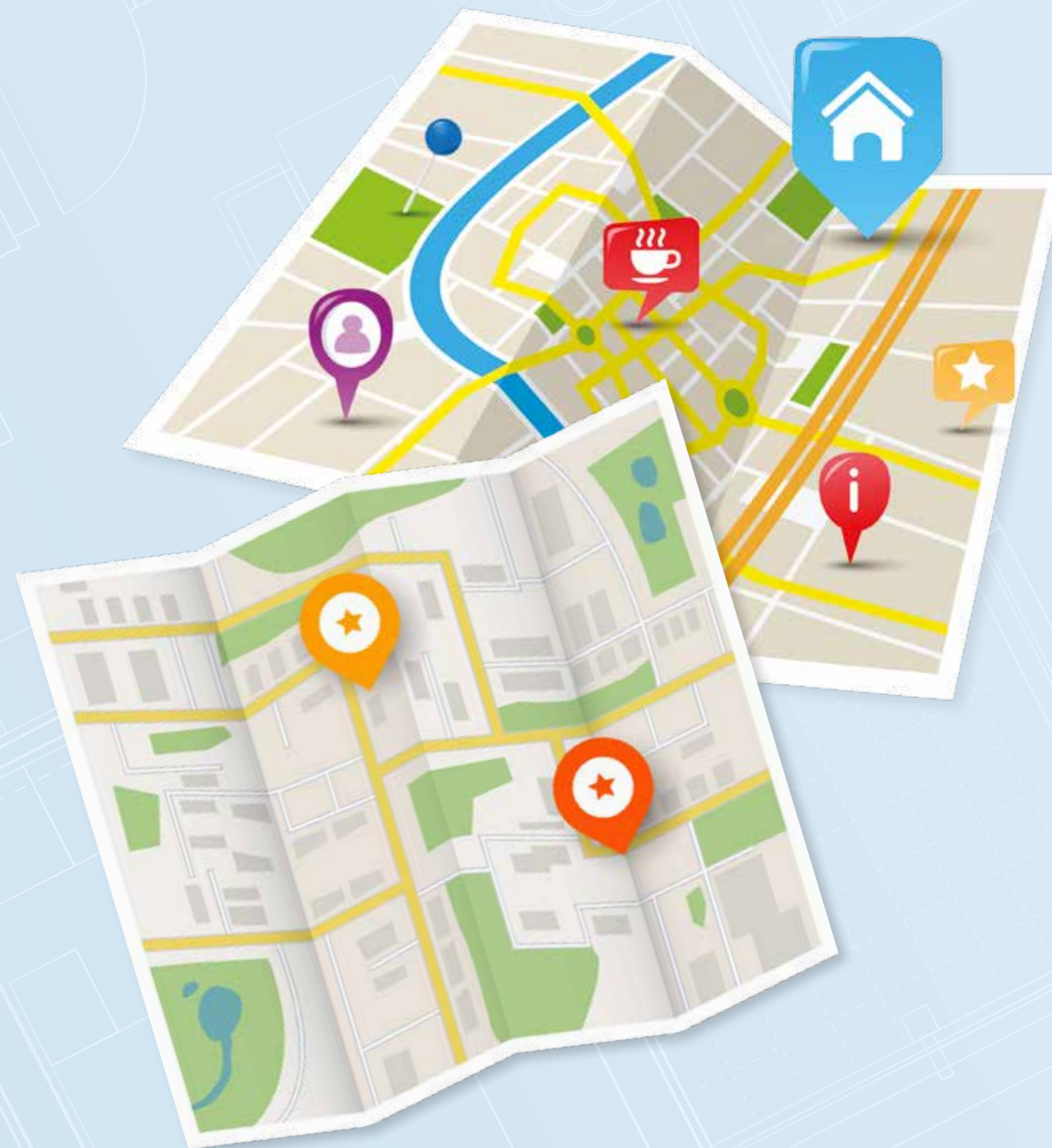
5

OPIS: Uchwalenie dokumentu przez Radę Miasta.

DZIAŁANIE: Rada Miasta głosuje nad uwagami nieuwzględnionymi przez burmistrza.

Czym się różni studium od planu miejscowego?

cecha	studium	plan miejscowy
charakter prawny	Akt kierownictwa wewnętrznego miasta. Zobowiązuje władze miasta do uwzględniania zapisów przy opracowywaniu planów miejscowych	Akt prawa lokalnego. Obowiązuje wszystkich, którzy chcą realizować przedsięwzięcia na obszarze objętym jego ustaniami.
charakter treści	Określa wytyczne dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego o dużym stopniu ogólności.	Określa wytyczne dotyczące zasad zagospodarowania o dużym stopniu szczegółowości.
obszar opracowania	Obejmuje całe miasto	Obejmuje wybrany obszar: działkę lub kilka działek, obręb ewidencyjny, część osiedla.
konieczność sporządzenia	Jest obligatoryjne	Dopuszcza się brak planu



Dlaczego plany miejscowe mają tak duże znaczenie?

1

Plany miejscowe pozwalają uniknąć przykrych niespodzianek, ponieważ określają zasady zagospodarowania naszego sąsiedztwa.

Kupiłeś mieszkanie obok terenów zieleni nad rzeką. Po roku okazało się, że na tych terenach powstają bloki. Nie możesz nic zrobić, ponieważ zgodnie z planem tereny te, choć wyglądały jak park, były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

2

Plan miejscowy chroni tereny zieleni przed zabudową.

Ochrona zieleni jest ważna, ponieważ w ciągu roku jedno drzewo chłodzi otoczenie jak pięć klimatyzatorów działających bez przerwy, a także filtruje 28 kilogramów substancji zanieczyszczających powietrze!

3

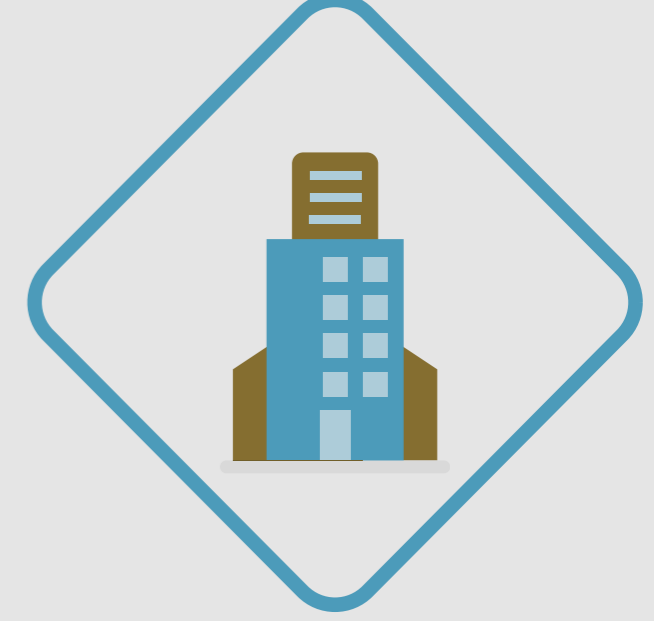
Plan miejscowy chroni miasto zarówno przed nadmiernym zagęszczeniem, jak i rozpraszaniem zabudowy.

Kilku mieszkańców Twojej miejscowości wybudowało domy pod lasem, gdzie trzeba było doprowadzić sieć wodociągową i kanalizację. Wszyscy denerwują się, że miasto podnosi ceny za wodę i odprowadzanie ścieków. Niestety budowanie budynków w dużym oddaleniu od siebie podnosi koszty utrzymania sieci infrastruktury.

4

Plan miejscowy pozwala chronić zabytki i ich otoczenie.

Ustalenia planu mogą zakazać przebudowy lub wyburzenia miejsc i budynków związanych z lokalną historią, ważnych dla mieszkańców miejscowości.



Dla zainteresowanych pogłębieniem wiedzy

Każdy dokument planistyczny składa się z dwóch części: tekstu, mapy ilustrującej treść uchwały. Oba elementy zawierają ustalenia które się uzupełniają. Studium lub plan powstaje według zasad opisanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz aktach wykonawczych:

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co możesz jeszcze zrobić?

Jeśli uważasz, że to wciąż za mało, możesz zwrócić się do swojego urzędu z **prośbą o zorganizowanie dodatkowych konsultacji**, podczas których mieszkańcy mogą przedstawić swoje potrzeby i obawy związane z powstawaniem studium lub planu miejscowego. Dodatkowe konsultacje mogą przyjąć różną formę: od spaceru z projektantem i ankiety internetowej, po wspólne projektowanie z innymi mieszkańcami i projektantem. Dzięki temu więcej mieszkańców ma szansę zaangażować się w procesy planowania przestrzennego i pomóc projektantowi w podjęciu najlepszej decyzji projektowej dla mieszkańców.





Zacznij działać!

Skoro już wiesz, czym są: planowanie przestrzenne, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wiesz, w jaki sposób wpływają na Ciebie i otoczenie w którym żyjesz, czas przystąpić do działania.

Sprawdź na stronie internetowej lub osobiście w urzędzie, czy obecnie opracowywane jest studium lub plany miejscowe. Jeżeli tak, sprawdź, na jakim etapie jest proces powstawania dokumentu, pilnuj wyznaczonych terminów i włączaj się w powstawanie dokumentów. Pamiętaj, że możesz napisać wniosek, uczestniczyć w dyskusji publicznej lub napisać uwagę, a także uczestniczyć w dodatkowych konsultacjach, jeśli takie są organizowane.

Dokumenty sporządzane przez władze są tworzone dla mieszkańców i z mieszkańcami. Twoje zaangażowanie i aktywność będą kształtować przyszłość Twojej miejscowości.

Powodzenia!

Wydano na zlecenie:



Urząd Miasta Kostrzyn nad Odrą

ul. Graniczna 2

66-470 Kostrzyn nad Odrą

tel. +48 95-727-81-00

fax +48 95 727-81-02

urząd@kostrzyn.um.gov.pl

www.kostrzyn.pl

*Fundacja Rozwoju
Demokracji Lokalnej*



1989 r.



Projekt, skład, druk:

IDG

ul. Radzikowskiego 100J/51

31-315 Kraków

tel. +48 12 353 01 68

e-mail: idg@idgreklama.pl

www.idgreklama.pl

ISBN: 978-83-65267-51-1

Zacznij działać!

