



# Jak skutecznie planować oraz chronić przestrzeń dzielnicę?

## Planowanie przestrzenne w mieście

### MATERIAŁY POWARSZTATOWE DLA RADNYCH DZIELNICOWYCH

## Spis treści:

Jak wygląda system planowania przestrzennego w Krakowie?

Czym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta?

Czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

W jaki sposób mogę brać udział w poszczególnych procedurach planistycznych jako radny dzielnicowy?

W jaki sposób ustala się lokalizację inwestycji, gdy Rada Miasta Krakowa nie uchwaliła planu dla jakiegoś obszaru?

Czy realizację wszystkich niepożądanych inwestycji można ograniczyć planem?

Jakie skutki finansowe dla miasta może rodzić plan?

Kto i kiedy kontroluje poprawność planu lub może go uchylić?

## Opracowanie:

arch. Paweł Jaworski

Fundacja Napraw Sobie Miasto (Katowice)

pawel.jaworski@naprawsobie.miasto.eu

## Przydatne linki:

1. obowiązująca [ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](#),
2. obowiązująca [ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane](#),
3. broszura Stowarzyszenia na rzecz poprawy środowiska mieszkalnego [ODBLOKUJ](#) dotycząca planowania przestrzennego,
4. broszura [Fundacji Wspomagania Wsi](#) dotycząca procedury sporządzania planu,
5. [bazy dobrych praktyk konsultacji społecznych](#), w tym dotyczących partycypacyjnego planowania przestrzennego oraz projektowania urbanistycznego.

# Jak wygląda system planowania przestrzennego w Krakowie?

System planowania przestrzennego na poziomie lokalnym jest jednolity dla całego kraju, tzn. w każdym mieście i w każdej wsi przygotowuje się dokumenty urbanistyczne o podobnej treści oraz strukturze. Odbywa się to w sposób, który reguluje odgórnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej przepisy wiążą oczywiście również Urząd Miasta Krakowa, więc na tej podstawie radny dzielnicowy może ocenić prawidłowość działań pracowników tej instytucji.

W Krakowie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta. Określa ono dość ogólnie, w jaki sposób rozwijała będzie się gmina i jej poszczególne części, jednak jego ustalenia są wiążące wyłącznie dla prac Urzędu Miasta. W oparciu o regulacje zawarte w tym dokumencie Prezydent Miasta Krakowa sporządza następnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zawierają szczegółowe wytyczne dla nowych inwestycji. Nakazy i zakazy w nim zawarte obowiązują już każdego, kto prowadzi działania budowlane w granicach obszaru planu. Dzieje się tak dlatego, że plan jest aktem prawa miejscowego.

# Czym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta?

**Studium to dokument miejski, który wskazuje, w jaki sposób zagospodarowana i użytkowana będzie przestrzeń Krakowa.**

Odpowiada m. in. na następujące pytania:

- które tereny będą chronione przed zabudową i w jakim zakresie?
- w których miejscach będą mogły pojawić się nowe budynki mieszkalne, usługowe, infrastruktury technicznej itd.?
- jaki charakter będą miały największe skupiska miejsc pracy i gdzie będą zlokalizowane?
- w jaki sposób będzie rozwijał się układ komunikacyjny miasta, w szczególności gdzie powstaną główne drogi o różnym charakterze?
- dla których obszarów Prezydent Miasta w przyszłości musi – ponieważ wynika to z odrębnych przepisów prawnych lub rozgraniczenia specjalnych obszarów (przestrzeni publicznej lub handlu wielkopowierzchniowego) – a także chce sporządzić plany?

**Dokument składa się zasadniczo z dwóch części:**

- pod względem merytorycznym – uwarunkowań, w których omawiane są zjawiska wpływające na rozwój miasta (przyrodnicze, demograficzne, prawne itd.) oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego m.in. we wspomnianym zakresie,
- pod względem formalnym – części tekstowej oraz graficznej.

**Studium** – wraz z rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag z okresu konsultacji społecznych – stanowi załącznik do uchwały w sprawie jego przyjęcia. Prognoza oddziaływania na środowisko, która powstaje obowiązkowo w trakcie prac nad dokumentem, przechowywana jest osobno, ale też stanowi informację publiczną, więc można zawnioskować o wgląd do nich.

### **Uwaga!**

- Informacje o wymaganiach dot. zakresu i sposobu sporządzania studium znajdziesz w artykułach 10 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Studium dla Krakowa znajdziesz tu: [Biuletyn Informacji Publicznej Miasto Kraków » Rozwój miasta » Planowanie Przestrzenne » Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.](#)

# Czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

Na bazie obowiązującego studium uchwalane są plany zawierające szczegółowe i precyzyjne wymagania:

- dla nowych inwestycji na terenach niezabudowanych lub podlegających przekształceniom,
- w zakresie ochrony istniejącego zagospodarowania (np. dzielnice o charakterze zabytkowym, tereny rolnicze i leśne).

Regulacje planu uszczegóławiają ustalenia studium, ponieważ nie mogą ich naruszać.

**Plan zawiera m.in. następujące regulacje:**

- podział na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna albo usługowa, handel wielkopowierzchniowy, zieleń urządzona, lasy, komunikacja itd.),
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych, a także parametry i wskaźniki urbanistyczne, czyli linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy i terenów o funkcji biologicznej w powierzchni działki budowlanej, zasady sytuowania nośników reklamowych czy małej architektury itp.,
- zasady ochrony środowiska, dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w szczególności normy w zakresie ochrony przed hałasem,
- wytyczne w zakresie układu drogowego (klasy techniczne, wskaźniki parkingowe) oraz systemy infrastruktury technicznej,
- ustalenia wysokości tzw. „renty planistycznej”, którą nalicza się, gdy wzrasta wartość nieruchomości objętych planem.

W dokumencie można ponadto określić – jeżeli ma to swoje uzasadnienie – sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę elewacji, pokrycie dachów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Dokument składa się zasadniczo z dwóch części, które obowiązują łącznie: tekstowej, która stanowi treść uchwały, oraz graficznej – załącznika do aktu. Do uchwalonego planu powinny być podpięte również dwa inne dokumenty – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag oraz o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury, które musi zrealizować miasto. Prognozy oddziaływania na środowisko i skutków finansowych, które powstają obowiązkowo w trakcie prac nad dokumentem, przechowywane są osobno, ale też stanowią informację publiczną, więc można zawnioskować o wgląd do nich.

Na podstawie planów uzyskujemy pozwolenia na budowę, chcąc wznieść swój dom, magazyn lub biurowiec. Z drugiej strony Urząd Miasta Krakowa może nam takiej decyzji odmówić, jeżeli nasz pomysł jest niezgodny z planem.

### **Uwaga!**

- Informacje o wymaganiach dot. zakresu i sposobu sporządzania planu znajdziesz w artykułach 15 i 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Informacje o obowiązujących i sporządzanych planach dla różnych obszarów w Krakowie znajdziesz tutaj: [Biuletyn Informacji Publicznej Miasto Kraków » Rozwój Miasta » Planowanie Przestrzenne](#).
- Jeżeli szukasz ustaleń planu dla konkretnej działki skorzystaj z [miejskiego geoportalu](#).

# W jaki sposób mogę brać udział w poszczególnych procedurach planistycznych jako radny dzielnicowy?

**Procedury sporządza studium i planu są do siebie bardzo podobne i obejmują następujące etapy:**

- podjęcie uchwały inicjującej przez Radę Miasta Krakowa, wskazującej w przypadku planu również granice obszaru, dla którego zostanie wykonany,
- składanie wniosków – okres jest poprzedzony ogłoszeniem w prasie i w sposób zwyczajowo przyjęty, a także przez obwieszczenie zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa,
- tworzenie projektu dokumentu w części tekstowej oraz graficznej i jednoczesne rozpatrywanie wniosków,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, a w przypadku planu również prognozy skutków finansowych,
- posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która opiniuje przyjęte rozwiązania,
- uzgadnianie i opiniowanie projektu dokumentu z różnymi instytucjami oraz organami (np. Wojewodą i Zarządem Województwa, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, Wojewódzkim i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Wojewódzkim lub Miejskim Konserwatorem Zabytków),
- wyłożenie do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna nad zapisami urbanistycznymi – etap poprzedzony jest ogłoszeniami we wspomnianej już formie,
- składanie uwag przez wszystkich zainteresowanych projektem regulacji,



- rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa,
- podjęcie uchwały kończącej procedurę przez Radę Miasta Krakowa, która pochyla się również nad uwagami złożonymi na etapie konsultacji.

Są zatem dwa „okienka konsultacyjne”, istotne nie tylko dla radnych dzielnicowych, ale dla wszystkich mieszkańców: na etapie składania wniosków oraz w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu (debata oraz możliwość wniesienia uwag).

Powyższy zakres to jednak wyłącznie minimum ustawowe, które Urząd Miasta może dowolnie rozszerzać, np. poprzez zorganizowanie warsztatów projektowych, dodatkowych spotkań i dyskusji z mieszkańcami. Dodatkowo dialog społeczny mogą rozbudowywać sami radni dzielnicowi, zapraszając np. na fora mieszkańców.

# W jaki sposób ustala się lokalizację inwestycji, gdy Rada Miasta Krakowa nie uchwaliła planu dla jakiegoś obszaru?

W przypadku braku planu na obszarze, którym jesteśmy zainteresowani, warunki zabudowy ustala – wyłącznie na wniosek inwestora – Prezydent Miasta Krakowa w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja ta określa zasady sytuowania nowych budynków lub rozbudowy istniejących obiektów, a także zmiany zagospodarowania terenu w bardzo podobny sposób jak czyni to plan, choć dotyczy zazwyczaj mniejszego fragmentu przestrzeni miejskiej. Istotne jest również to, że wartość parametrów urbanistycznych wylicza się wyłącznie w oparciu o analizę sąsiedztwa (teren wokół obszaru inwestycji w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, czyli tej krawędzi, z której jest ona dostępna np. z drogi publicznej). Projektant planu ma w tym przypadku więcej swobody.

Z punktu widzenia radnego dzielnicowego najważniejsze jest to, że w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy biorą udział wyłącznie jego strony, a nie wszyscy zainteresowani problematyką urbanistyczną. Stronami są w rzeczywistości najczęściej osoby władające działkami przyległymi do terenu inwestycji, nawet jeżeli sprowadza się to do styczności narożników. Samo pełnienie funkcji radnego dzielnicowego nie uprawnia do włączenia się w postępowanie i wnoszenia skutecznych protestów.

Jedynym wyjątkiem od powyższej reguły jest dostęp do procedury organizacji pozarządowych, które w statucie zawarły informację o tym, że będą zajmowały się sprawami z zakresu planowania przestrzennego. Z tego powodu lokalne stowarzyszenia mogą być ważnym partnerem radnego dzielnicowego w staraniach o uporządkowanie przestrzeni otoczenia, gdy nie jest ono objęte granicami planu.

# Czy realizację wszystkich niepożądaných inwestycji można ograniczyć planem?

Warunki urbanistyczne dla większości inwestycji architektonicznych można ustalić w planie, dlatego jest to właściwe narzędzie do regulowania, w jaki sposób będzie rozwijało się nasze sąsiedztwo. W praktyce ograniczenia lub wytyczne można wyznaczyć inwestorowi tylko wtedy, gdy stara się o pozwolenie na budowę lub głasza roboty budowlane. Nie wszystkie inwestycje tego wymagają.

Lista inwestycji, dla których jest to warunek obligatoryjny, znajduje się w rozdziale czwartym ustawy Prawo budowlane. Spis działań, które nie wymagają pozwolenia na budowę został umieszczony w art. 29, natomiast tych, których realizację trzeba zgłosić – art. 30. To zestawienie podlega często aktualizacji, dlatego warto sprawdzać jego treść.

# Jakie skutki finansowe dla miasta może rodzić plan?

W wyniku uchwalenia planu może wzrosnąć wartość nieruchomości. Taka sytuacja zdarzy się wówczas, gdy działki rolne zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jeżeli właściciel sprzeda parcele przed upływem 5 lat licząc od daty wejścia planu w życie, Urząd Miasta pobierze od niego opłatę obliczoną jako procent od różnicy wartości po i przed uchwaleniem dokumentu. Ten procent ustalony jest na sztywno w tekście planu.

W wyniku przyjęcia aktu urbanistycznego może zajść również sytuacja odwrotna: wartość nieruchomości spadnie (utracimy chociażby prawo do zabudowy) lub korzystanie z niej w dotychczasowy sposób będzie niemożliwe albo znacząco ograniczone (np. wytyczona zostanie droga przez naszą działkę). Wówczas możemy od miasta zażądać odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części. Urząd Miasta może zrealizować to roszczenie również poprzez zaoferowanie nieruchomości zamiennej.

# Kto i kiedy kontroluje poprawność planu lub może go uchylić?

Plan po przyjęciu przez Radę Miasta Krakowa kierowany jest do Wojewody, który sprawdza, czy został sporządzony prawidłowo, a później publikuje go w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego. Jeżeli będzie miał istotne zastrzeżenia, może wydać zarządzenie nadzorcze, rozstrzygające o jego nieważności w całości lub części.

Ponadto, każdy kto wykaże w tym swój interes prawny, może zaskarżyć plan do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który – ponownie – może go uchylić w całości lub części. Zdecyduje tak, gdy stwierdzi, że: plan został sporządzony niezgodnie z zasadami, w istotny sposób naruszono procedurę planistyczną lub organy przekroczyły swoje właściwości. Przykładem pierwszej sytuacji może być wprowadzenie nakazu – w celu ochrony jakości przestrzeni publicznej – realizacji wejść do lokali użytkowych w budynkach z chodników przy drodze publicznej. Drugą niech ilustruje zaniechanie powtórzenia konsultacji społecznych, gdy w wyniku pierwszej tury znacząco zmieniono regulacje, a zainteresowani tą kwestią nie mieli możliwości zapoznać się z projektem dokumentu po korektach.

**Poradnik powstał w ramach projektu "Aktywna Przestrzeń w Dzielnicy" i realizowanego pilotażowo przez Fundację Biuro Inicjatyw Społecznych programu "Radni-liderzy-politycy lokalni"**