

STANOWISKO IARP - OPINIE I ODPOWIEDZI NA PYTANIA DOTYCZĄCE PLANU OGÓLNEGO

Numer pytania	Treść pytania	Odpowiedź - stanowisko IARP
1	<p>W zakresie powiązania planowania przestrzennego z systemem strategicznego planowania społeczno-gospodarczego: Jak powinna zostać opisana relacja pomiędzy strategią rozwoju gminy a planem ogólnym? W jakim stopniu ustalenia strategii, w tym modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, powinny być wiążące dla planu ogólnego? Jakie ustalenia (w znaczeniu zakresu przedmiotowego oraz stopnia szczegółowości) powinny znajdować się w strategii, a jakie w planie ogólnym? Czy w kontekście tej relacji uważacie Państwo, że strategia powinna być dokumentem obowiązkowym?</p>	<p>Plan ogólny powinien być ściśle związany ze strategią. Strategia musi wyznaczać założenia i kierunki rozwoju gminy w tym poszczególnych jej obszarów w adekwatnym dla ich znaczenia stopniu szczegółowości.</p> <p>Strategia powinna stanowić analizę i diagnozę sytuacji społeczno-gospodarczej, przestrzennej i środowiskowej, umożliwiającą wskazanie celów rozwoju gminy i określenie kierunków jej rozwoju, oraz stanowić podstawę prawną i faktyczną do ustalenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, zapisywanej w planie ogólnym.</p> <p>Strategia rozwoju gminy winna być dokumentem obowiązkowym, poprzedzającym opracowanie planu ogólnego. Z kolei w zawartości planu ogólnego powinny znajdować się niezbędne informacje pochodzące ze strategii.</p> <p>Strategia, opierając się o analizy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, powinna zawierać zasady i harmonogram finansowo-inwestycyjny pozyskiwania gruntów i realizacji inwestycji publicznych niezbędnych dla rozwoju gminy i prowadzenia polityki przestrzennej.</p> <p>Strategie powinny być sporządzane w oparciu o ogólnie ustalone regulacje ich opracowywania (należy stworzyć odpowiednie przepisy wskazujące co powinny zawierać strategie).</p> <p>Strategia gminna powinna wskazywać, które z jej ustaleń są obligatoryjne, a które mogą stanowić tylko referencję dla Planu Ogólnego.</p>
2	<p>W zakresie zawartości planu ogólnego: Czy przedstawiony zakres przedmiotowy planu ogólnego jest wystarczający, przy założeniu, że będzie to akt planowania przestrzennego w randze aktu prawa miejscowego, obejmujący obligatoryjnie całą gminę? Biorąc pod uwagę, że plan ogólny nie będzie stanowił podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę, czy powinien regulować szczegółowo aspekty takie jak parametry zabudowy? Jak w Państwa ocenie plan ogólny powinien uwzględniać problem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym?</p>	<p>Plan ogólny (PO) to podstawowy zbiór informacji i ustaleń przestrzennych, sporządzonych w oparciu o dane zawarte w strategii, które powinny wskazywać:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenie terenów i ich delimitację (funkcja i geometria); - ramowe parametry zabudowy określające intensywność zabudowy możliwą do udźwignięcia przez infrastrukturę techniczną i społeczną (istniejącą lub planowaną w strategii, budżecie itp.) z dopuszczeniem skonkretyzowania parametrów zabudowy (inwestycji) pod kątem określonego w strategii zapotrzebowania (biorąc pod uwagę dane demograficzne); - nieprzekraczalne wysokości zabudowy, obszary podwyższonej zabudowy, obszary sytuowania budynków wysokich i wysokościowych (określone parametrami wskaźnikowymi) - uwarunkowania związane z ochroną środowiska, przyrody, krajobrazu i kultury itp.; <p>Ustalenie tych parametrów powinno nastąpić w oparciu o kryteria standardów urbanistycznych, których ustalenie będzie ważnym zagadnieniem do rozstrzygnięcia.</p> <p>Podczas ustalania roli planów ogólnych należy uwzględniać ich znaczenie w konstytucyjnych ograniczeniach prawa własności związanych z wyznaczaniem terenów pod zabudowę i wprowadzaniem zakazów na innych terenach.</p> <p>Do planu ogólnego należy wprowadzić inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z planów wyższego rzędu (regionalnych lub krajowych).</p> <p>Należy przy tym przewidzieć ustawowo mechanizmy dotyczące warunków ich wprowadzenia przez gminy.</p> <p>W przedstawionym schemacie struktury planowania Plan ogólny pełni rolę koordynacyjną. Musi być więc na</p>

		<p>bieżąco aktualizowany o kolejne Plany zabudowy czy uchwały następujące na jego podstawie. Plan Ogólny powinien być okresowo (np. co rok) poddawany ocenie w zakresie jego aktualności. W przypadku stwierdzenia konieczności dokonania w nim zmian (np. z powodu braku jego aktualności w stosunku do zmian zachodzących w gminie, regionie lub kraju), Gmina byłaby zobowiązana do rozpoczęcia prac nad jego uaktualnieniem w wyznaczonym terminie.</p> <p>Postuluje się by zapisy Planu ogólnego były wiążące dla Gminy w zakresie realizacji infrastruktury oraz określonych zobowiązań i celów, w wyznaczonych ramach czasowych.</p> <p>Należy wprowadzić regulacje umożliwiające wykorzystanie w strukturze systemu planowania istniejących dokumentów planistycznych.</p> <p>W celu zapewnienia ciągłości planowania przestrzennego w gminach plan ogólny <u>winien uwzględniać ustalenia</u> obowiązujących mpzp oraz wydanych już decyzji wziętych a także dokumentów wydanych na podstawie tzw. Specustaw.</p> <p>Należy zdefiniować i rozstrzygnąć wzajemne relacje pomiędzy Planem ogólnym a Planem zabudowy w kontekście ich statusu jako aktów prawa miejscowego. Warto rozważyć rolę Planu ogólnego jako podstawy prawnej do uzyskania pozwolenia na budowę.</p>
3	<p>W zakresie uwzględnienia w planie ogólnym uzbrojenia terenu: Czy widzą Państwo potrzebę rozmieszczenia w planie ogólnym obiektów sieci uzbrojenia terenu? Jaki zakres ustaleń, dotyczących takich obiektów, powinien być przedmiotem planu ogólnego?</p>	<p>Wszelkie uzbrojenie jest elementem niosącym skutki przestrzenne. Rozmieszczenie sieci uzbrojenia terenu powinno być elementem Planu Ogólnego.</p> <p>Plan ogólny powinien zawierać informacje o <u>istniejących</u> oraz <u>planowanych</u> sieciach uzbrojenia (dot. sieci wyższych parametrów) ponieważ generują one oddziaływania mające wpływ na inwestowanie terenów sąsiadujących. Plan ogólny powinien rezerwować korytarze dla przebiegu sieci uzbrojenia terenu i traktować te trasy jako wiążące ustalenie dla kolejnych aktów planistycznych.</p> <p>Informacje dot. infrastruktury winny być zamieszczone zarówno w części graficznej (na rysunku planu) i opisowej. Dzisiejsza technologia cyfrowa umożliwia wprowadzenie do planów informacji o przebiegu sieci uzbrojenia w czytelny sposób.</p>
4	<p>W zakresie uwzględnienia w planie ogólnym terenów komunikacji: Czy widzą Państwo potrzebę rozmieszczenia w planie ogólnym dróg publicznych? Czy klasyfikacja dróg powinna być wzięta pod uwagę jako kryterium ich ujęcia w planie ogólnym?</p>	<p>Plan ogólny powinien ustalać przebieg, charakter oraz klasę dróg podobnie jak sieć kolejową, lotniska i transport wodny.</p> <p>Plan Ogólny powinien zawierać informację o istniejących i planowanych drogach publicznie dostępnych z uwzględnieniem ich przepustowości.</p> <p>Podział na tzw. „drogi publiczne” oraz „wewnętrzzenie” nie spełnia warunku informacji planistycznej, ponieważ np. status dróg, które zlokalizowano na działkach własności gminy – zależy od podjęcia lub niepodjęcia uchwały gminy o zaliczeniu danej drogi do zbioru dróg publicznych (wg art. 7. ustawy o drogach publicznych) i bywa zmienny w czasie.</p> <p>Dla kształtowania sieci komunikacyjnej o założonej gęstości – istotne są drogi <u>publicznie dostępne</u> (będące własnością podmiotu publicznego).</p> <p>Rozmieszczenie dróg powinno uwzględniać klasyfikację dróg na następujących zasadach: obowiązkowo rozmieszcza się drogi: krajowe, wojewódzkie i powiatowe oraz w koordynacji z tą klasyfikacją główne i</p>

		<p>zbiorcze. Drogi gminne zaś, w zakresie w jakim gmina uzna to za uzasadnione.</p> <p>Wytyczanie dróg powinno uwzględniać charakter zabudowy i dzielić strefy w sposób racjonalny. Siatka projektowanych dróg powinna być odpowiednio gęsta, aby nie dopuszczać możliwości powstawania dużych połączeń terenu bez obsługi komunikacyjnej.</p>
5	<p>W zakresie delimitacji obszarów o zbliżonym i uzupełniającym się przeznaczeniu i porównywalnym zagospodarowaniu:</p> <p>Czy zaproponowany w załączonym materiale podział na strefy funkcjonalne i opis tych stref są dla Państwa czytelne i w Państwa ocenie poprawne merytorycznie? Czy odpowiada to potrzebom normatywnym dla poziomu całej gminy? Czy z treści ustawy powinien wynikać inny sposób ustalenia przeznaczenia terenu oraz wyznaczania granic w obszarze gminy?</p>	<p>Ogólnie przyjęcie zasady podziału na strefy funkcjonalne wydaje się słuszne – ma służyć celowi Planu Ogólnego, czyli ustaleniu przeznaczenia terenów i podstawowych ograniczeń w ich zagospodarowaniu.</p> <p>W materiale załączonym w ramach konsultacji pokazany został podział na strefy funkcjonalne wraz ze szczegółowym opisem stref. Taki podział może zostać wykorzystany przy <u>opracowywaniu inwentaryzacji zasobów gminy</u> w zakresie istniejącego zagospodarowania terenów. Natomiast formowanie nowej struktury funkcjonalnej gminy w oparciu o charakterystykę większości z proponowanych stref funkcjonalnych nie wydaje się właściwe.</p> <p>Przykładowo opis Strefy 4 – „strefa podmiejska” to opis cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania - występujących na rozległych przestrzeniach kraju. Nie wydaje się słuszną kontynuacją równocześnie wszystkich takich składowych w jednej strefie funkcjonalnej.</p> <p>Przydatność merytoryczna proponowanej systematyki budzi wątpliwości, choćby dlatego, że takie pojęcia jak przemysł czy usługi oraz powiązania pomiędzy nimi zmieniają się dynamicznie.</p> <p>Należy rozważyć podział oparty o przeznaczenie terenu (na zasadach zbliżonych do aktualnego podziału dla Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego czy Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego) np. podział na strefy zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, rolnej, zieleni urządzonej itd.</p>
6	<p>W zakresie delimitacji obszarów ustalających warunki zabudowy w drodze decyzji:</p> <p>Czy plan ogólny powinien określać granice terenu uzupełniania zabudowy, czyli terenu, na którym warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji administracyjnej? Czy przedstawione w załączonym dokumencie zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy są właściwe? Czy za właściwe uznają Państwo zasadę, że obszar uzupełnienia zabudowy będzie aktualizowany wyłącznie wraz z aktualizacją planu? Czy lepszym rozwiązaniem jest każdorazowe badanie dostępu do infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej, wynikającej ze standardów, przed wydaniem decyzji administracyjnej?</p>	<p>Niestety w przedstawionej do opiniowania koncepcji reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego nie określono na jakiej podstawie i w oparciu o jakie kryteria mogą być ustalane warunki zabudowy w drodze decyzji.</p> <p>Brak takiego sprecyzowania przywodzi na myśl obowiązujący system wydawania decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o kryteria tzw. „dobrego sąsiedztwa” co dyskwalifikuje taką propozycję w świetle dotychczasowej praktyki (zbyt duża swoboda i uznaniowość w wyborze cech do kontynuacji)</p> <p>W przesłanym przez ministerstwo dokumencie „Reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego: plan ogólny – prekonsultacje”- propozycja wyznaczania w planie ogólnym terenów uzupełniania zabudowy z prawem wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie jest właściwa ponieważ postuluje się nieracjonalnymi kryteriami.</p> <p>Właściwą zasadą dla aktualizacji obszaru uzupełniania zabudowy wydaje się przyjęcie metody dokonywania tej aktualizacji wyłącznie wraz z aktualizacją planu ogólnego, jako prostszej i łatwiejszej do stosowania</p> <p>Jako alternatywę można rozważyć wydawanie wprost pozwoleń na budowę lub poprzedzających decyzji lokalizacyjnych w oparciu o standardy urbanistyczne w powiązaniu z ustaleniami planu ogólnego</p>

7	<p>W zakresie wyznaczenia jednostek urbanistycznych:</p> <p>Czy widzicie Państwo potrzebę wydzielenia jednostek urbanistycznych tak, jak je opisano w materiale?</p> <p>Jaką treść powinna nieść ze sobą regulacja dotycząca wyznaczonych jednostek urbanistycznych, na przykład chłonność i intensywność zabudowy? Czy jednostki urbanistyczne powinny być wyznaczone wyłącznie na obszarach zabudowy?</p> <p>Czy delimitacja jednostek urbanistycznych powinna nawiązywać do delimitacji stref funkcjonalnych, czy powinny to być niezależne od siebie, nakładające się na siebie podziały?</p>	<p>Opis jednostki urbanistycznej przedstawiony w ramach dokumentu koncepcja reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego jest bardzo ogólny i lakoniczny w związku z tym nie da się sformułować jednoznacznej odpowiedzi o potrzebie wydzielenia tych jednostek.</p> <p>Jednostka nie powinna być większa niż Strefa funkcjonalna wyznaczona w Planie ogólnym. Plan ogólny mógłby proponować wstępne podziały na jednostki urbanistyczne większych lub skomplikowanych Stref. Kolejno Plan Zabudowy powinien być sporządzany dla minimalnie całej Jednostki Urbanistycznej, ale mógłby wyznaczać też jednostki urbanistyczne w zależności od skali i skomplikowania Strefy. Jednostkę urbanistyczną powinna wyznaczać wyłącznie osoba o odpowiednich kwalifikacjach – uprawnieniach do sporządzania projektów zagospodarowania terenu (zabudowanego), czyli architekt, członek IARP, gdyż jednostka definiowałaby delimitację zabudowy i infrastruktury wchodząc w materię przepisów prawa budowlanego. Jednostka urbanistyczna musi zawierać także określone szczegółowe parametry zabudowy (wysokość, liczbę kondygnacji, linie zabudowy, zabudowę w granicy działki, podział/udział wskaźnika intensywności zabudowy w ramach wskaźnika Strefy itp.)</p>
---	--	---