

O planowaniu przestrzennym słów kilka...

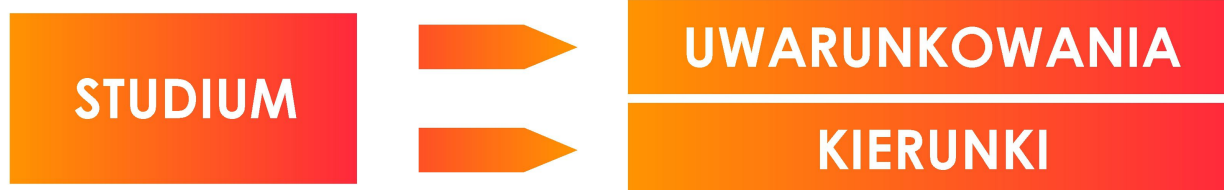
Każdy z nas obserwuje zmiany w Cerkynie, ale nie każdy wie, że krajobraz naszej miejscowości jest wynikiem planowania - działań, które realizuje Urząd Gminy. W przestrzeni pojawiają się nowe inwestycje, stare obiekty są modernizowane, a jest to możliwe właśnie dzięki temu, że Cerkyn posiada dokumenty określające kierunki jego rozwoju. W tym momencie przystąpiliśmy do sporządzania najważniejszego z nich.

Zależy nam na Waszym zaangażowaniu, dlatego chcemy Was zaprosić do wspólnej pracy nad jego ustaleniami.

Czemu służy nasza praca?

W wielkim skrócie, chodzi o to żeby przestrzeń, w której żyjemy była miejscem przyjaznym do mieszkania, wypoczynku i pracy. Zależy nam na tym, żeby nasza gmina była po prostu ładna. Ale po kolei! Najpierw rozszyfrujemy kilka tajemniczo brzmiących nazw, z którymi zetknie się każdy mieszkaniec, który zechce zbudować dom, zmienić użytkowanie lokalu lub założyć własną firmę. Przyjrzymy się planom miejscowym, tzw. "wuzetkom", czyli decyzjom o warunkach zabudowy, a także studium. Przewrotnie zaczniemy od ostatniego.

Studium, czyli studium ukierunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument obowiązkowo sporządzany w każdej gminie, niezależnie od jej wielkości. Charakterystyczne jest to, że ten dokument podzielony jest na dwie części.



Dokument zawiera tekst i rysunki, które przedstawiają obecną sytuację przestrzenną gminy oraz pokazują, jak mogłaby być zagospodarowana w przyszłości.

Skąd jednak wiadomo, jaki jest jej "pożądany" wygląd? Ten "pożądany" wygląd jest wynikiem wielu analiz przeprowadzanych na samym początku tworzenia dokumentu. Dzięki nim dowiemy się, w jaki sposób wykorzystywana jest przestrzeń w gminie, jak wyglądają możliwości komunikacji, jaki jest stan środowiska, gdzie występują przestrzenie produkcyjne. Takie badania odpowiadają na pytania: czy rzeczywiście potrzebujemy nowych terenów budowlanych i gdzie mogą się znajdować. Zależy to od wielu czynników, na przykład od tego, czy mieszkańców będzie przybywać, czy do nowych terenów da się dojechać i czy możliwe, a przede wszystkim uzasadnione ekonomicznie, jest uzbrajanie kolejnych terenów. Oczywiście czynników jest dużo więcej, a wszystko powinno zostać dokładnie przemyślane, bo studium jest punktem wyjścia do określenia możliwości rozwoju Cerkyna i w konsekwencji tego, czy gmina będzie miejscem przyjaznym dla Mieszkańców.

Kiedy wiemy już wszystko o **uwarunkowaniach**, czyli o tym, jaki jest stan gminy na dzień dzisiejszy, możemy określać **kierunki**. Druga część studium należy właśnie do nich. Zdając sobie sprawę z atutów i słabych stron gminy, w kierunkach określa się, w którą stronę będziemy dążyć: gdzie będą tereny mieszkalne, gdzie usługi, gdzie znajdują się tereny przemysłowe, którędy pobiegnie nowa droga i które obszary będą bezwzględnie chronione.



Na ten moment ważne jest tylko to, że studium jest punktem wyjścia dla planu miejscowego. Co prawda nie jest wiążące dla Mieszkańców, bo nie jest prawem miejscowym. Stanowi ogólny zarys tego, co szczegółowo zostanie wyznaczone później, właśnie w planie i co będzie trzeba respektować w stu procentach. Jeżeli więc w studium na Waszej działce pojawią się lasy, możecie być pewni, że w planie miejscowym nikt nie wprowadzi na tej samej działce terenów mieszkaniowych. Oznacza to ostatecznie, że w tym miejscu nie wybudujecie swojego wymarzonego domu.

Warto się więc zainteresować tym tematem odpowiednio wcześniej, bo niestety zmiany studium nie zdarzają się często i na budowę wymarzonego domku przyjdzie Wam poczekać kilka ładnych lat. Nie znaczy to oczywiście, że każdy wniosek o nową zabudowę wprowadzimy do studium, gdyż ostateczna decyzja musi mieć swoje uzasadnienie wynikające z analizy możliwości rozwojowych gminy. Może się przecież zdarzyć tak, że wskazanie nowych terenów inwestycyjnych będzie niemożliwe ze względu na brak dostępu drogi, ochronę gruntów rolnych itd.

W ten sposób przeszliśmy do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, czyli tzw. planu miejscowego, który w przeciwieństwie do studium jest prawem obowiązującym na danym terenie, na ogół odnosi się do mniejszego obszaru i dokładnie określa, jak dany teren ma być zagospodarowany.

- Ustalenia planu miejscowego wpływają na sposób wykonywania prawa własności Twojej nieruchomości, tzn. ostatecznie zezwalają Ci na jej zabudowę lub zabraniają prowadzenia inwestycji.
- Plan miejscowy jest podstawą do wydawania pozwoleń na budowę.
- Sporządzenie planu miejscowego nie jest obowiązkowe, więc może się zdarzyć, że obszar, na którym mieszkacie, nie jest nim objęty.
- Plan miejscowy powstaje w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **Nie na odwrót!**
- **Nieważne, czy inwestorem jest gmina, czy Kowalski, przepisy planu miejscowego dotyczą wszystkich w takim samym stopniu.**

Po co nam plan?

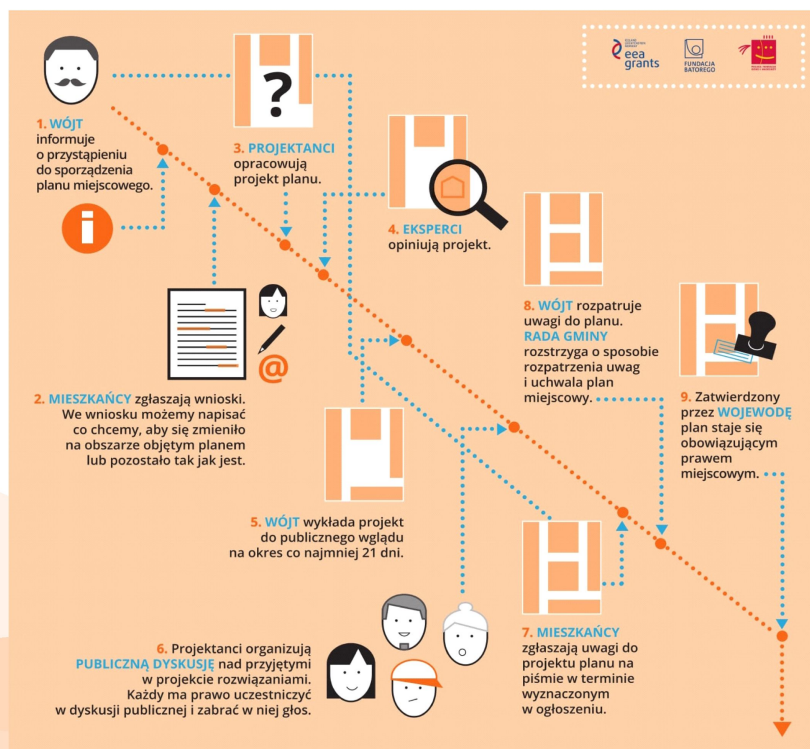
Plan miejscowy to kolejny krok do uporządkowanej przestrzeni. Plan powstaje po to, żeby uporządkować wszystkie inwestycje, które powstaną w przyszłości. Dzięki temu miejsca, w których żyjemy będą wygodne i przyjazne. Ponadto ma na celu jak najrozsądniej rozdysponować przestrzeń, której przecież nie przybywa. Jest jeden warunek. Musi on być zrobiony dobrze - nie może to być "jakiś tam" kolorowy rysunek, w którym o wszystkim decyduje projektant. Powinien być starannie przemyślany, dostosowany do potrzeb ludzi i specyfiki miejsca, dla którego powstaje, dlatego też ważny przy jego tworzeniu jest głos Państwa, czyli mieszkańców gminy.

Obecnie na terenie gminy Cekcyn obowiązuje 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. 23% terenu gminy

Z czego się składa i co w nim jest?

Każdy plan miejscowy składa się z dwóch części: tekstu oraz rysunku, które uzupełniają się nawzajem i precyzyjnie określają co możemy wybudować na danej działce. Na mapie kolorami oznaczone są różne sposoby użytkowania, z których możemy odczytać informacje o tym, co może powstać w naszym najbliższym otoczeniu. Dla przykładu, tereny mieszkaniowe oznaczone są kolorem brązowym, tereny usługowe - kolorem czerwonym a tereny zieleni miejskiej – zielonym. Oprócz tego każdy teren wyznaczony w planie oznaczony jest specjalnym symbolem, składającym się z liter i cyfr, dzięki czemu później łatwiej odnajdziecie potrzebne informacje w tekście. Poza tym, na rysunku zobaczycie wiele linii i symboli, opisanych w legendzie. W tekście planu znajdziecie natomiast szczegółowe wytyczne dla wszystkich inwestycji dotyczące np. wysokości zabudowy, rodzaju dachów czy odległości budynków od granicy działki.

Jak wygląda procedura uchwalenia planu miejscowego i jak się do niej przyłączyć?



ZAPAMIĘTAJ, MASZ PRAWO !

- wglądu do planu,
- otrzymywać wypisy i wyrisy z planu
- zgłaszać wnioski do planu
- uczestniczyć w dyskusji publicznej o projekcie planu
- złożyć uwagi do planu

Decyzja o warunkach zabudowy, potocznie zwana „wuzetką” (wz) – to kolejny element planowania przestrzennego. W sytuacji kiedy na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy, konieczne jest uzyskanie indywidualnie dla każdej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy.

Każdy może wystąpić o ustalenie warunków zabudowy dla dowolnego obszaru, co oznacza, że decyzję o warunkach zabudowy możesz otrzymać jeszcze przed zakupem danej działki. Nie musisz być właścicielem danej nieruchomości. Warto to zrobić, by dowiedzieć się, co na danej działce będziesz mógł ewentualnie zbudować. Decyzji o warunkach zabudowy nie należy mylić z pozwoleniem na budowę, które wymaga posiadania praw do danej nieruchomości, decyzja stanowi jednak podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku braku planu miejscowego.

Do czego potrzebna jest decyzja o warunkach zabudowy?

Podstawowym celem decyzji jest ustalenie, czy zamierzona inwestycja będzie dopasowana do otoczenia i będzie zgodna z przepisami np. dotyczącymi ochrony środowiska. Decyzja o warunkach zabudowy może ograniczać (podobnie jak plan miejscowy) rodzaj możliwej inwestycji, wysokość i gabaryty budynku, który można postawić na danej działce, rozmieszczenie budynków, kolor elewacji oraz inne zasady z zakresu urbanistyki i estetyki.

Kto wydaje decyzję o warunkach zabudowy ?

Organem wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt. Wniosek o wydanie decyzji należy złożyć w urzędzie gminy. Wnioski do pobrania ze strony:

<http://bip.cekcyn.pl/Article/id,473.html>