



# plan miejscowy o co tu chodzi?

6.

Czyli najkrótszy przewodnik  
o planowaniu miejscowym w Warszawie,  
jak wpływa na twoje miasto,  
twoją własność, twoje sąsiedztwo.

opracowanie: Piotr Sawicki



## Co to jest plan i co zawiera?

### Co to jest plan miejscowy?

**Plan miejscowy (czyli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – MPZP) jest lokalnym aktem prawa. Tak jak ustawy uchwalane przez sejm regulują co można robić (a czego nie można) na poziomie całego kraju, tak plany miejscowe uchwalane przez Radę m.st. Warszawy określają, co można zbudować (a czego nie) w mieście.**

Plan miejscowy dotyczy spraw związanych z budową i przebudową domów, ulic, placów, infrastruktury oraz zarządzaniem parków i skwerów. Musi być zgodny z wszystkimi przepisami prawa, które są od niego ważniejsze, tzn. ustawami, rozporządzeniami ministrów czy zarządzeniami wojewody.

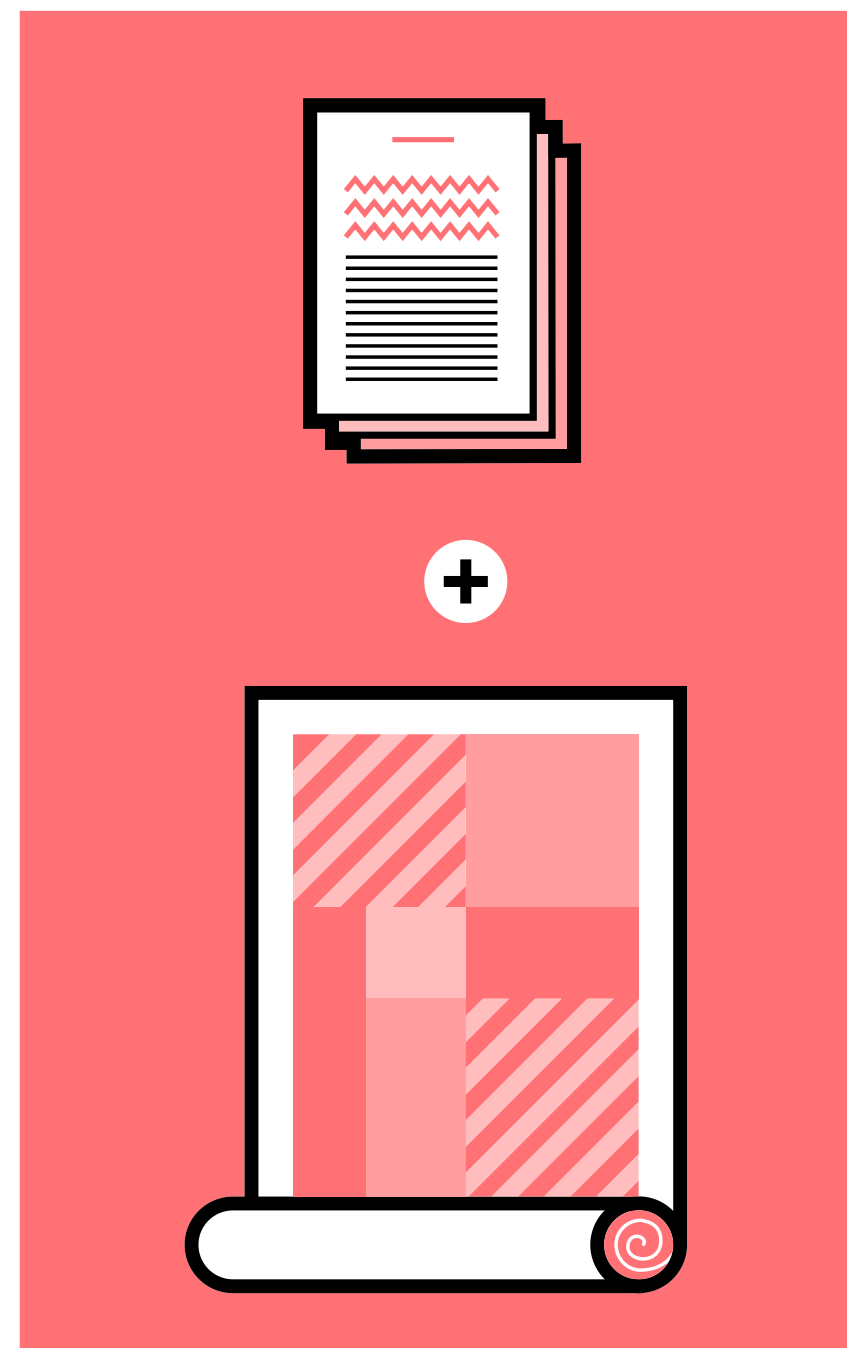
Wszystko, co powinien zawierać plan miejscowy, reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### Po co się robi plan miejscowy?

**1** Po pierwsze po to, żeby nasze miasto było dobrym, wygodnym i przyjaznym miejscem do mieszkania, pracy i wypoczynku i żeby wokół nas było ładnie. Cele, jakie przyświecają nam, kiedy urządzamy swoje mieszkanie, powinny również przyświecać władzom miasta, gdy zarządzają nasze miasto. Ustawa o planowaniu 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.

**2** Po drugie, żeby określić przeznaczenie poszczególnych terenów. Plan określa, czy na danym terenie można zbudować tylko budynki mieszkalne ze sklepami w 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.

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



4

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 zielen. Plan może też określać długość elewacji, kolorystykę, kształt dachu, materiały wykończeniowe projektowanego budynku.

5

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.

6

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 pomiędzy potrzebami mieszkańców i użytkowników miasta, pojedynczych osób, inwestorów, organizacji społecznych itp., przy zastosowaniu całej dostępnej wiedzy fachowej o mieście.

## Kto robi plan miejscowy?

**Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza Prezydent m.st. Warszawy.**

Nie robi on oczywiście wszystkiego własnoręcznie. Potrzebuje do pomocy urzędników Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, a przede wszystkim projektanta – wykwalifikowanego urbanisty, którego zadaniem jest przygotowanie wszystkich materiałów, z jakich plan się składa: tekstu, rysunku, różnych prognoz, analiz i załączników. Główny projektant planu zarządza zespołem fachowców z różnych dziedzin, są to zazwyczaj specjaliści od ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej, a także ekonomista, a ostatnio często socjolog. Rolą Prezydenta jest prowadzenie całej procedury od strony formalnej i merytorycznej oraz podejmowanie kluczowych decyzji, w tym dotyczących rozstrzygnięć w sprawach zgłoszonych przez mieszkańców. Istotny jest udział Rady m.st. Warszawy. To miejscy radni decydują o tym, że plan miejscowy ma być opracowany, podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu. A na końcu to oni decydują o uchwaleniu gotowego planu miejscowego, czyli o tym, że stanie się on obowiązującym prawem miejscowym. W trakcie przygotowywania planu Komisja Ładu Przestrzennego kilkakrotnie zapoznaje się z projektem i zgłasza swoje uwagi, a przed samym uchwaleniem wyraża ostateczną opinię i rekomenduje plan Radzie m.st. Warszawy. Swoją rolę w opiniowaniu planu ma również

rada dzielnicy, na której obszarze plan jest sporządzany, oraz Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna.

W tym złożonym, czasochłonnym i angażującym wiele osób procesie, jakim jest przygotowanie planu miejscowego, wszystkie zaangażowane strony – mieszkańcy, urbaniści, urzędnicy, radni i Prezydent – w różnych momentach 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 rysunku planu, który jest załącznikiem i ilustracją do tekstu. Obie te części są nierozdzielnie ze sobą połączone – nie ma sensu czytać samego tekstu bez patrzenia na rysunek i na odwrót. Tekst i rysunek planu są uchwalane przez Radę m.st. Warszawy.**

Dodatkowym załącznikiem do uchwały jest rozstrzygnięcie radnych w sprawie nieuwzględnionych uwag, które zostały do planu złożone. Określony zostaje również sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych przewidzianych przez plan, a za które będzie musiało zapłacić miasto, czyli przede wszystkim budowy i przebudowy ulic, kanalizacji i wodociągów.

Na różnych etapach przygotowywania planu sporządzane są liczne dodatkowe opracowania, m.in.: opracowanie ekofizjograficzne (ocena stanu środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem), wytyczne konserwatorskie, rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do planu, a także prognoza finansowa, która określa, ile może kosztować budżet miasta uchwalenie planu miejscowego (ze względu na konieczność wykupu prywatnych terenów oraz budowę ulic, szkół, przedszkoli itp.), a ile miasto może na tym zyskać. Prezydent może naliczyć opłatę – rentę planistyczną – jeżeli właściciel nieruchomości sprzedaje działkę, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu: na przykład wtedy, kiedy zapisano w planie budowę ulicy w pobliżu działki, która to zapewni do niej dojazd, dzięki czemu będzie można tę nieruchomość zabudować.



## Jak zrozumieć zapisy planów?

### Jak czytać tekst planu?

**Tekst planu składa się z dwóch części: ustaleń ogólnych, które stosuje się do całego obszaru objętego planem (zajmują one zwykle pierwsze 20-30 stron tekstu) oraz ustaleń szczegółowych, które określają, co i jak można zbudować na poszczególnych terenach, określonych na rysunku planu.**

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, to:

- opis granicy obszaru, który jest objęty planem (oznaczonej również na rysunku planu);
- definicje pojęć użytych w planie, które nie są jednoznacznie zdefiniowane w ustawach, rozporządzeniach itp.;
- opis przeznaczenia poszczególnych terenów (mieszkaniowych, biurowych, usługowo-handlowych itd.);
- zasady kształtowania ładu przestrzennego – przez linie zabudowy, osie widokowe i dominanty, charakter architektury, ograniczenia sytuowania reklam, ogrodzeń itp.;
- 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, bardzo rzadko jak dotąd stosowanej w Warszawie);
- układ ulic o różnych klasach – od głównych po lokalne i dojazdowe – oraz rozwiązania dla komunikacji publicznej – które mają pojechać tramwaje, autobusy, pociągi czy metro;
- 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 zwykle szereg odwołań do konkretnych ustaleń ogólnych, które można znaleźć po numerze paragrafu, ustępu itd. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określają przede wszystkim główne wskaźniki, takie jak: wysokość, intensywność, powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna.

### Jak czytać rysunek planu?

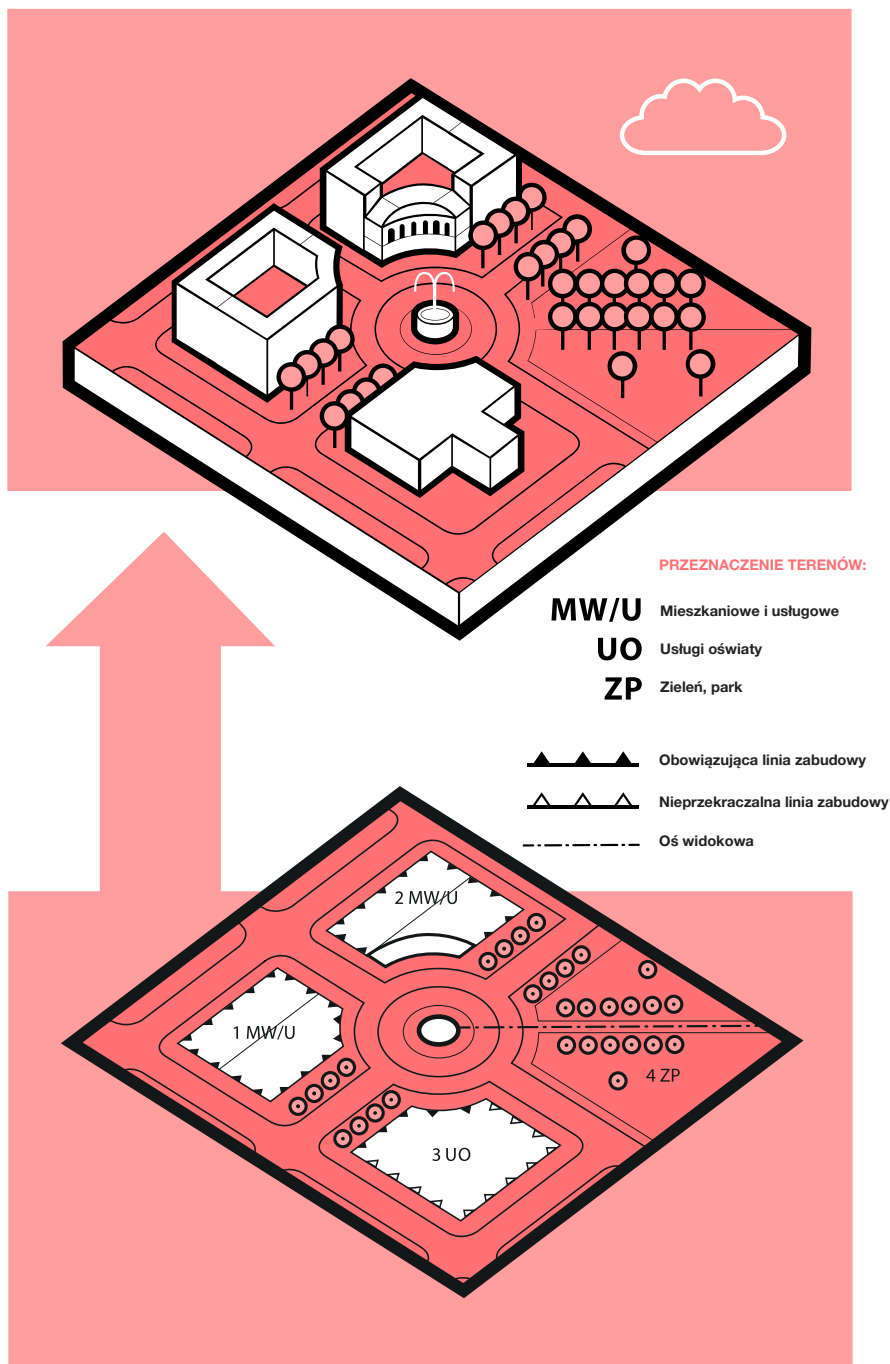
**Podstawą do zrozumienia rysunku planu jest umieszczona na nim legenda. Wyjaśnia ona, co znaczą wszystkie linie, kolory i symbole użyte na rysunku.**

Legenda dzieli się na dwie części: ustalenia – czyli wszystko to, co stanowi obowiązujące prawo miejscowe i będzie bezwzględnie wymagane przy wydawaniu pozwoleń na budowę – oraz informacje, które mają tylko charakter ilustracyjny, a szczegółowe rozwiązania mogą być inne niż te pokazane na rysunku. Rysunek planu zazwyczaj sporządzany jest w skali 1 : 1000 – co oznacza, że 1 cm na rysunku to 10 m w rzeczywistości. Plan miejscowy w Warszawie obejmuje zwykle fragment miasta o powierzchni od kilku do nawet kilkuset hektarów.

Najważniejsze ustalenia na rysunku planu to:

- 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 czy KD jak komunikacja drogowa w przypadku ulic);
- każdy teren ma swój unikalny numer, dzięki czemu można go łatwo znaleźć w tekście planu. Podstawowe wskaźniki zabudowy są też dla ułatwienia podane w tabeli na rysunku planu;
- linie zabudowy (charakterystyczna linia z trójkącikami) w dwóch rodzajach: linia obowiązująca, tzn. taka linia, w której winien stanąć budynek na działce, oraz linia nieprzekraczalna, czyli taka, której budynek nie może przekraczać, zbliżając się do ulicy, może być natomiast dowolnie wycofany w głąb działki;
- osie widokowe i dominanty (dominanty to budynki wyróżniające się wysokością, szczególną ekspozycją, opracowaniem elewacji itp.);
- szpalery drzew (czyli rzędy drzew sadzone w ulicach) – przy czym ustaleniem jest zazwyczaj jedynie sama konieczność ich posadzenia w przekroju ulicy, a nie szczegółowa lokalizacja drzew, która może ulegać zmianie w zależności od lokalizacji chodnika, podziemnych sieci itp.;
- granice obszarów ochrony przyrodniczej, konserwatorskiej itp. oraz budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- pierzeje usługowe – czyli partery budynków, w których muszą znaleźć się jednocześnie sklepy, kawiarnie, punkty usługowe itp., przy czym nie mogą one być uciążliwe dla mieszkańców.

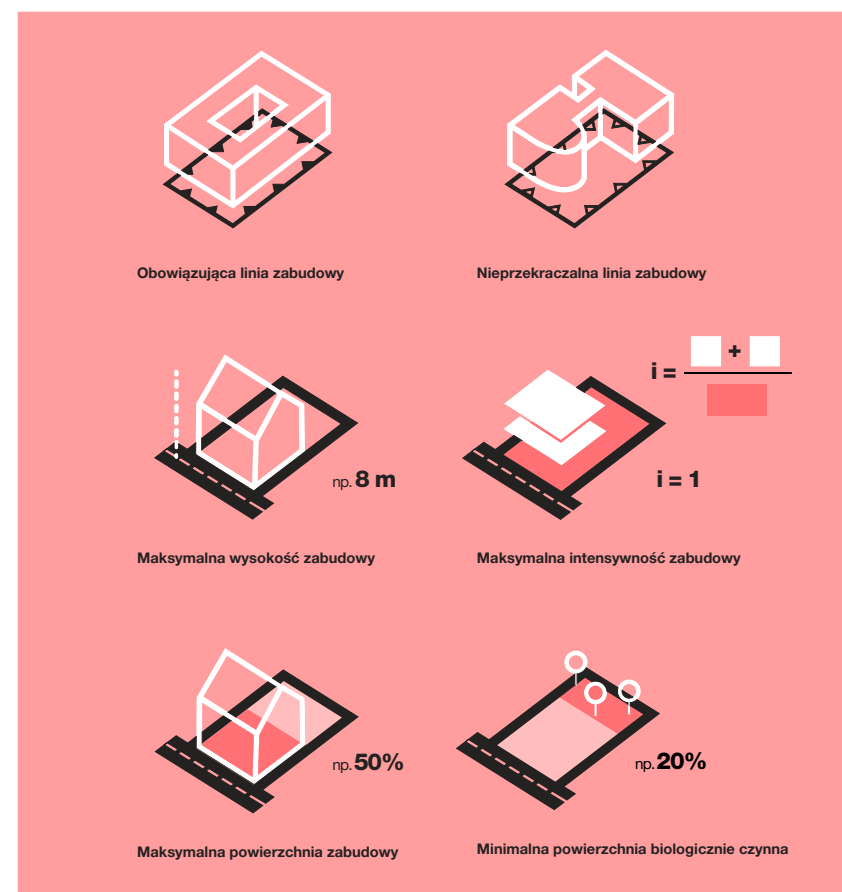
Oznaczenia informacyjne na rysunku planu to np. krawężniki jezdni, które później w realizacji mogą wyglądać inaczej (ustaleniem planu jest jedynie szerokość ulic między ogrodzeniami lub ścianami budynków, a czasami też ilość pasów ruchu na jezdni), lokalizacja przystanków autobusowych czy tramwajowych itp.



## Jak rozszyfrować wskaźniki?

**Maksymalna (a czasem też minimalna) wysokość zabudowy** określa, jak wysoko można na danym terenie budować. Wartość ta najczęściej wyrażana jest w metrach, czasem w kondygnacjach (np. dwie kondygnacje i poddasze użytkowe). W zależności od definicji podawanych na początku planu, liczona jest od poziomu głównego wejścia albo najwyższego lub najniższego punktu terenu. Ta pozornie niewielka różnica na pochyłym terenie albo działce ze skarpą może bardzo dużo zmienić.

**Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy** na działce to suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku podzielona przez powierzchnię działki. Jest to jeden z ważniejszych współczynników planu, który określa, jaką maksymalnie powierzchnię mogą mieć budynki na działce.



Jeśli np. działka ma powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>, a maksymalna intensywność = 2, to można na niej postawić dom o powierzchni całkowitej 2000 m<sup>2</sup>. Warto zwrócić uwagę, że kiedy linie rozgraniczające planu różnią się od podziałów własnościowych, to wskaźnik intensywności może być inny dla różnych części działki.

**Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce** określa, jaką część terenu można zbudować (jeśli np. wynosi ona 50%, to znaczy, że zbudować można co najwyżej połowę działki – resztę musi stanowić podwórko, zieleń, miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy itp.).

**Minimalna powierzchnia biologicznie czynna** (w skrócie PBC) na działce decyduje, jaki procent terenu musi być pozostawiony pod zieleń – trawę, drzewa, krzewy czy wodę. Zwykle (ale nie zawsze) jest ona w planach definiowana jako zieleń na gruncie oraz częściowo wliczana jest też zieleń na pokrytych nią dachach i tarasach.

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

Ustalenia planu mają charakter obligatoryjny – muszą być obowiązkowo spełnione w projekcie budowlanym, żeby inwestor mógł uzyskać pozwolenie na budowę i zbudować dom (jak też zagospodarować teren, czy przyłączyć się do sieci miejskich).

Jeśli zatem plan ustala np. maksymalną wysokość budynku 25 m, to w żadnym przypadku nie może ona być większa. Tak samo gdy plan ustala lokalizację usług w parterze budynku, to nie można zbudować domu tych usług pozbawionego.

Dopuszczenie ma natomiast charakter dodatkowej możliwości. Jeśli plan na przykład dopuści zlokalizowanie sklepów w parterze budynku mieszkalnego, będzie to możliwe, ale niekonieczne.

Szczególnym i ważnym przypadkiem stosowania w planie miejscowym ustaleń i dopuszczeń jest przeznaczenie terenu. Plan określa dwa rodzaje przeznaczenia dla większości terenów:

- przeznaczenie podstawowe – może ono stanowić jedyną funkcję terenu (choć nie musi), ale tak czy inaczej, ma ono na danym terenie przeważać (zazwyczaj wymaga się w planach miejscowych, aby zajmowało co najmniej 60% powierzchni budynków);
- przeznaczenie dopuszczalne – które może być zrealizowane na danym terenie

(jak np. różnego rodzaju usługi, sklepy czy biura dopuszczone na terenie mieszkaniowym), ale nie może przekraczać określonego udziału – z reguły jest to maksymalnie 40% powierzchni budynków.

### Co to jest pozwolenie na budowę i „wuzetka”?

Pozwolenie na budowę jest decyzją Prezydenta m.st. Warszawy (lub burmistrza dzielnicy przy mniejszych inwestycjach), zezwalającą na prowadzenie prac budowlanych na określonych warunkach, a w szczególności budowę lub przebudowę domu, zagospodarowanie terenu czy budowę ulicy lub placu.

W przypadku gdy na danym terenie obowiązuje plan miejscowy, warunki, jakie musi spełniać inwestycja budowlana objęta pozwoleniem, określa właśnie plan miejscowy.

Kiedy jednak nie ma w danym miejscu obowiązującego planu, konieczne jest uzyskanie z urzędu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nieformalnie zwanej „wuzetką” (od WZ – warunki zabudowy).

Decyzja taka określa warunki zabudowy na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określonej w niej zasadzie dobrego sąsiedztwa. Sporządzane plany miejscowe starają się honorować wydane decyzje, ponieważ ich nieuwzględnienie może powodować konsekwencje finansowe. Po uchwaleniu planu ważne pozostają natomiast wydane wcześniej pozwolenia na budowę.

### Co to jest studium miasta?

Studium (którego pełna nazwa to Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy) jest elementem strategicznym określającym politykę przestrzenną w odniesieniu do całego obszaru miasta.

Studium ma charakter dość ogólny – określa główne wytyczne dla zabudowy, terenów zieleni, układu komunikacji, ochrony zabytków itp., które podlegają dalszemu uszczegółowieniu w planach miejscowych. Studium samo w sobie nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi bezpośredniej podstawy do wydawania pozwoleń na budowę, jest za to punktem wyjścia dla sporządzania planów miejscowych. Zgodnie z ustawą o planowaniu, zapisy planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń studium. Pozostawia to pewien margines dowolności przy formułowaniu ustaleń planów, ale zawsze należy mieć na uwadze zachowanie zgodności planu miejscowego ze studium.

## Mieszkańcy a projekt planu

### Po co mi plan miejscowy?

**Przede wszystkim dzięki planom miejscowym ulegać będzie poprawie nasze otoczenie – miasto będzie stawać się ładniejsze i przyjaźniejsze mieszkańcom**

Zapisy planów zmuszają inwestorów do poszukiwania architektonicznego ładu i porządku, zwalczają reklamowy śmietnik, nakazują sadzenie drzew na ulicach, wprowadzanie zieleni na osiedlach itp.

Dzięki planom mogą powstawać inwestycje publiczne. Miasto, uchwalając plan, zobowiązuje się do zbudowania zapisanych w nim ulic, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, szkół, przedszkoli, urządzenia parków, skwerów itp.

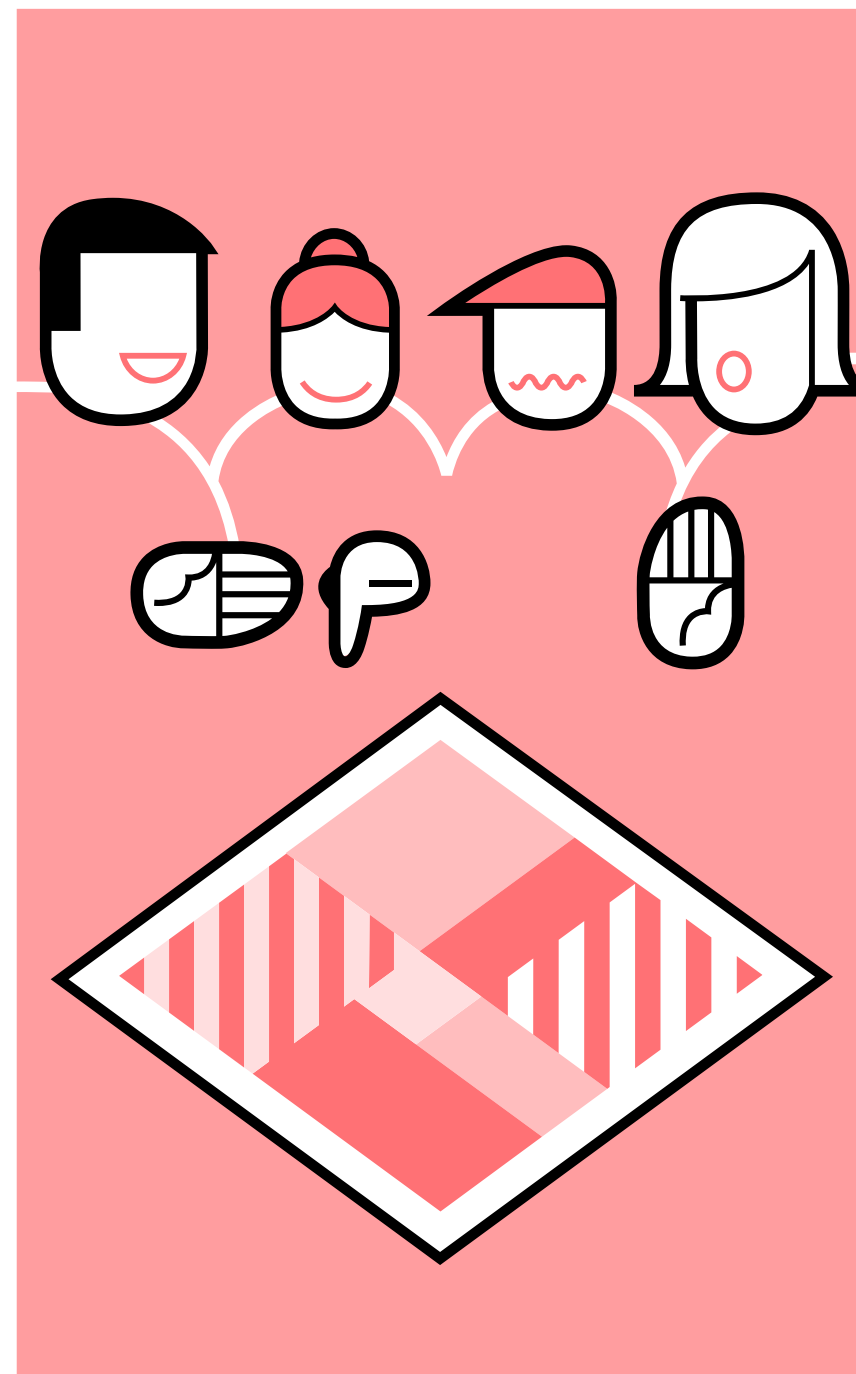
Plany miejscowe są często jedyną formą ochrony ważnych dla mieszkańców lokalnych wartości. Dzięki zapisom planów można ochronić przed zabudową park, zieleniec, staw, plac zabaw, zielone przestrzenie między blokami na osiedlach mieszkaniowych. Plany obejmują również ochroną zabytkowe budynki, uniemożliwiając ich wyburzenie czy drastyczną przebudowę.

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

Plany miejscowe dają też mieszkańcom dostęp do informacji o tym, co może zdarzyć się w ich otoczeniu. Plany sporządzane są w publicznie dostępnej, transparentnej procedurze, co daje możliwość skonfrontowania zamierzeń inwestorów z potrzebami mieszkańców i wypracowania najlepszych rozwiązań.

### Czy głosy wszystkich ludzi są tak samo ważne?

**Absolutnie wszyscy mogą proponować zmiany, które ich zdaniem powinny zostać 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, czy reprezentuje się tylko własny interes lub potrzeby grupy osób, stowarzyszenia, fundacji itp. Każda sprawa jest indywidualnie rozpatrywana przez autorów planu – urbanistów i architektów, urzędników Biura Architektury, a ostatecznie przez Prezydenta i radnych.

Warto brać udział w dyskusji nad planem, 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.

### Gdzie i kiedy można zobaczyć projekt planu?

**Projekt planu można obejrzyć podczas ustalonego przez Prezydenta terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz w Biurze Architektury przy ul. Marszałkowskiej 77/79 (na parterze).**

Szczegółowy projekt planu wraz z uwarunkowaniami, które wpływały na przyjęte rozwiązania, trójwymiarowymi wizualizacjami i proponowanymi rozwiązaniami, prezentowany jest podczas dyskusji publicznej, w trakcie wyłożenia. W ramach dyskusji można uzyskać odpowiedzi na pytania bezpośrednio od projektantów i urzędników prowadzących procedurę.

Przed samym uchwaleniem (a wcześniej również na etapie wariantowych koncepcji) projekt planu jest jeszcze prezentowany radnym na publicznym posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i ostatecznie na posiedzeniu Rady m.st. Warszawy.

Z planem można się także zapoznać na posiedzeniach komisji i rady w urzędzie dzielnicy, na terenie której plan jest sporządzany (o terminach trzeba się dowiadywać na stronie internetowej urzędu dzielnicy lub na tablicy ogłoszeń).

### 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 w dwóch momentach procedury.**

Po raz pierwszy zaraz po tym, jak Prezydent poinformuje o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie internetowej, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń urzędu — można w podanym przez Prezydenta terminie składać wnioski do planu. We wnioskach można napisać wszystko, co byśmy chcieli, żeby zmieniło się na obszarze objętym planem (albo pozostało tak jak jest). Zwykle na złożenie wniosków mamy 21 dni. Po raz drugi mieszkańcy mogą podzielić się opinią, kiedy już przygotowana jest przez urbanistów i urząd pierwsza propozycja projektu planu. Wtedy jest on wykładany do publicznego wglądu – to znaczy każdy może go obejrzeć w urzędzie i na stronie internetowej. Prezydent informuje o tym tak samo jak w przypadku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu. Wtedy można składać uwagi do planu, tzn. propozycje zmian do zaprezentowanego projektu.

*Powyższy opis dotyczy minimum partycypacji wynikającego z ustawy. Po pilotażu rozszerzonych konsultacji, w uzasadnionych przypadkach, rekomendujemy większy udział mieszkańców w tworzeniu projektu planu (patrz: wnioski, str. 50).*

### A co, jeśli mój wniosek lub uwaga zostaną odrzucone?

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

Wybrany w powszechnych wyborach Prezydent, rozpatrujący uwagi i wnioski, musi podjąć trudną decyzję o tym, które z nich uwzględnić, a które nie, mając na uwadze wiele aspektów: zrównoważony rozwój miasta, jakość życia mieszkańców, sprawiedliwość i solidarność społeczną itd. W przypadku odrzucenia uwagi, Prezydent musi swoją decyzję szczegółowo uzasadnić. Informacja o sposobie rozpatrzenia uwag do planu publikowana jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Nie ma żadnego trybu odwołania od takiej decyzji. Można jedynie swoje argumenty przedstawić jeszcze miejskim radnym (na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego), ponieważ mogą oni zmienić rozstrzygnięcie Prezydenta. Jeśli ktoś jednak uważa, że ustalenia planu są dla niego szczególnie krzywdzące, może – po uchwaleniu 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 m.st. Warszawy plan miejscowy trafia do Wojewody, a ten publikuje go w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Po dwóch tygodniach od publikacji w Dzienniku plan miejscowy staje się obowiązującym prawem miejscowym.

Odtąd wszystkie prace budowlane, które potrzebują pozwolenia na budowę, będą mogły być prowadzone tylko i wyłącznie pod warunkiem, że będą zgodne z planem. Wszystkie wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy tracą ważność – teraz można już budować tylko na podstawie planu, 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, bo prawo nie działa wstecz.

### Kiedy to, co jest w planie, będzie zbudowane?

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

Plan nie może też nikomu nakazać zbudowania domu – 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 przypadku projektu budowlanego – jak dokładnie ma wyglądać budynek, ile mieć pięter, jaką powierzchnię itd. Plan określa jedynie pewien zakres, w którym można budować – budynek nie może być ani niższy, ani wyższy niż plan na to pozwala, nie może zająć powierzchni większej niż określony procent powierzchni działki itp.

Zwykle jednak inwestorom zależy na tym, żeby skorzystać z możliwości zabudowy, jaką daje im plan. Często pociąga to za sobą budowę nowych ulic i placów, szkół, przedszkoli i innych usług publicznych, urządzenie terenów zieleni itp. (inwestor niejednokrotnie partycypuje w kosztach takich inwestycji). Na ogół jest to jednak proces długotrwały – wieloletni, wymaga bowiem przygotowania szczegółowych projektów, uzyskania pozwoleń i uzgodnień, pozyskania finansowania itp. Na efekty planów miejscowych przyjdzie nam jeszcze trochę poczekać.



## 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 też użytkownik wieczysty) nieruchomości może wówczas zażądać od miasta odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części (ewentualnie przyznania nieruchomości zamiennej). Jeśli natomiast ktoś swoją nieruchomość sprzedaje (ale nie później niż 5 lat po uchwaleniu planu), może zażądać od miasta odszkodowania na kwotę, o jaką wartość jego nieruchomości spadła w związku z uchwaleniem planu. Urząd miasta musi się z powyższych zobowiązań wywiązać w przeciągu pół roku od momentu, kiedy właściciel nieruchomości o to zawnioskuje.

## Jak długo będzie obowiązywał plan i czy można go zmienić?

Plany miejscowe w założeniu mają obowiązywać przez wiele lat. Nic jednak nie jest raz na zawsze. Dynamicznie zmieniające się potrzeby ludzi, rozwój technologii, poprawa warunków ekonomicznych itp. powodują, że prognozuje się, iż nie będą one obowiązywać w niezmienionej formie dłużej niż około 20–25 lat.

Kiedy zachodzi potrzeba zmiany planu, w całości lub jakiejś jego części, Rada m.st. Warszawy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego. Taka zmiana odbywa się dokładnie tak samo, 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, w dalszym ciągu, bez zmian obowiązuje ten 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 i jeśli 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. •

*Schemat przedstawia ustawowe minimum partycypacji mieszkańców. Rekomendujemy wprowadzenie konsultacji na etapie koncepcji (patrz: wnioski, str. 50)*

