

Mija prawie osiem lat od rzeczywistego wejścia w życie drastycznego posunięcia legislacyjnego, którego skutkiem była utrata ważności planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przed 1995 rokiem, a więc dotyczącym wszystkich gmin i w praktyce prawie całości obszaru Rzeczypospolitej Polskiej. Zamiarem ustawodawcy, co zresztą zapowiadał już w 1994 roku, w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, było zerwanie z systemem planowania przestrzennego z poprzedniego ustroju, który za nic miał własność prywatną i szafował gruntami w zasadzie bez ograniczeń.

Przeciwwagą systemową była nowa ustawa, która wprowadziła obowiązek wypłaty odszkodowań za grunty przeznaczone przede wszystkim pod drogi publiczne oraz ze względu na spadek wartości gruntów, bezpośrednio po wejściu w życie planu miejscowego.

To oraz niezwykle zawile i długotrwałe procedury prawne, dopuszczające możliwość kontestowania projektu planu na każdym jego etapie, a także brak wydolności gminnych służb planistycznych czy odpowiedniej kadry urbanistów spowodowało stan zapaści planistycznej polegającej na tym, że zabudowa w kraju jest realizowana nie w sposób zaplanowany tj. w oparciu o prawo miejscowe, a na mocy decyzji administracyjnych, których wydania odmówić, poza niewieloma wyjątkami, w praktyce nie można. Nie można też zresztą specjalnie narzucić ani ograniczyć wymogów mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, a tym bardziej walorów architektonicznych czy krajobrazowych.

Dodatkowo wejście w życie w 2003 roku spec ustawy dotyczącej realizacji dróg krajowych, a następnie, po nowelizacji, wszystkich dróg publicznych, nie dopingowało samorządów, szczególnie w mniejszych miastach i gminach wiejskich, do sporządzania planów miejscowych. Tak więc po pierwszym szoku wywołanym utratą ważności planów, grożącą paraliżem inwestycyjnym, okazało się że można bez nich żyć, a nawet, po paru nowelizacjach ustawowych, się rozwijać.

Od kilku lat Ministerstwo Infrastruktury zapowiada istotną zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt jest w końcowej fazie legislacyjnej. Można mieć wątpliwość, czy wyeliminowanie decyzji o warunkach zabudowy pozwoli, w sytuacji braku planu, na uniknięcie stosowania innych instrumentów zastępczych (zgłoszenie urbanistyczne

Zmiany w prawie zagospodarowania przestrzennego

Wpisany przez Jerzy Tokajuk
sobota, 26 lutego 2011 22:50

czy urbanistyczny plan realizacyjny). Gmina nadal jest pozbawiona skutecznej możliwości zanegowania niepożądanych zamierzeń inwestora. Jednocześnie wprowadzanie nowych narzędzi planistycznych i komplikowanie istniejących spowoduje odejście od naczelnej zasady gospodarowania przestrzenią przez gminę poprzez plan miejscowy.

W tej sytuacji ostatnia zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszona w lipcu tego roku, która za miesiąc wejdzie w życie jest przykładem pozytywnego doraźnego działania ustawodawcy, ponieważ uwzględnia, przynajmniej w jakiejś części, od lat zgłaszane ze strony środowisk planistycznych i samorządów kwestie, dotyczące uproszczenia procedur sporządzania i uchwalania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jedną z istotniejszych jest wyeliminowanie rozpatrywania wniosków do studium i planu miejscowego na początkowym etapie, kiedy to trzeba rozstrzygnąć o przeznaczeniu nieruchomości nie mając jeszcze pojęcia jaki kształt planu zostanie wypracowany. Stosowana dotychczas formuła o uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu wniosków oznaczała ich przyjęcie lub odrzucenie, co w dalszym procesie prac mogło jedynie ten proces utrudnić, np. w sytuacji gdy przyjęte rozwiązanie nie uzyskało akceptacji na etapie uzgodnień. Dostosowując się do tej formuły, autor planu musiał zmierzyć się z uzasadnianiem czegoś, nad czym mógł pracować po zebraniu pełnych danych i przemyśleń, na podstawie czego mógł dopiero stworzyć założenia do projektu. Nowa formuła nie narzuca terminu rozpatrzenia złożonych wniosków i pozwala na ich analizę w trakcie sporządzania projektu.

Kolejną pozytywną zmianą jest zastąpienie uzgodnień projektów planów z niektórymi organami - opiniami. Poza tym lista organów opiniujących i uzgadniających została sprecyzowana i jednoznacznie określona. Istotna jest też zmiana dotychczasowego artykułu 20 ust. 1 ustawy w zakresie zgodności planu ze studium, zastąpionej stwierdzeniem o nienaruszeniu ustaleń studium. Te zmiany oraz dodatkowo skrócenie o 2 tygodnie etapu wyłożenia projektu studium, a także skrócenia okresu wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego do 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku urzędowym są rzeczywistym uproszczeniem niepotrzebnie skomplikowanych procedur.

Oczywiście trudno się spodziewać aby ta nowelizacja ustawy, w zasadzie kosmetyczna, miała istotny wpływ na sytuację planistyczną w kraju, niemniej warto filozoficznie podkreślić, że lepiej późno niż wcale.

Zmiany w prawie zagospodarowania przestrzennego

Wpisany przez Jerzy Tokajuk
sobota, 26 lutego 2011 22:50

Jerzy Tokajuk

Białystok 2010-09-10

(tekst ukazał się w Gazecie Prawnej z dnia 22.09.2010r. nr 185 (2816) Tygodnik Prawa Administracyjnego)