

Mała nowelizacja zagospodarowania przestrzennego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 22, sierpień 2015 09:00

Jarosław Komża

Odśłony: 1253

Rząd przyjął 18 sierpnia projekt nowelizacji *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tzw. mała nowelizacja). W opinii resortu infrastruktury zmiany umożliwią gminom prowadzenia efektywnej polityki przestrzennej zanim przeprowadzone zostaną długofalowe zmiany systemowe.

Zaprojektowane rozwiązania mają przyczynić się do:

1. Przekierowania inwestycji budowlanych na tereny przygotowane do zabudowy i wyposażone w niezbędną infrastrukturę: (a) decyzje o warunkach zabudowy (WZ) dotyczące nowej zabudowy, będą wydawane wyłącznie na tereny przygotowane do inwestycji; (b) sporządzanie planów miejscowych będzie wymagało uprzedniego przeprowadzenia analiz dotyczących m.in. podaży i zapotrzebowania na tereny budowlane; (c) wprowadzenie przepisów umożliwiających uchwalenie planu miejscowego na podstawie wystąpienia podmiotu prywatnego, który jednocześnie zobowiąże się do wyposażenia inwestycji w brakującą infrastrukturę i bezpłatnego jej przekazania gminie.
2. Lepszego zabezpieczenie interesów inwestorów i procesów inwestycyjnych (prywatnych i publicznych): (a) uchwalanie planów miejscowych przy zaangażowaniu wielu podmiotów i społeczności lokalnych będzie stanowić stabilną i transparentną podstawę przy określeniu przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania i sąsiadujących z nim działek; (b) inwestycje na terenach newralgicznych, o szczególnym znaczeniu dla danej miejscowości, oraz inwestycje wzbudzające kontrowersje społeczne będą realizowane wyłącznie w oparciu o plan miejscowy; (c) określenie terminu ważności decyzji WZ na 2 lata oznacza, że jej treść będzie aktualna (co ma szczególne znaczenie wobec intensywnych procesów inwestycyjnych) i będzie odpowiadać istniejącym uwarunkowaniom, decydującym o możliwości realizacji określonej inwestycji; (d) ograniczenie możliwości nieuzasadnionego podnoszenia cen na rynku nieruchomości ze względu na spekulacyjny charakter funkcjonowania decyzji WZ, co w dłuższej perspektywie pomoże urealnić ceny gruntów inwestycyjnych.
3. Wprowadzenia rozwiązań umożliwiających gminom lepsze bilansowanie wydatków i wpływów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym oraz racjonalizacji systemu odszkodowań, dzięki wprowadzeniu zasad przyznawania odszkodowań adekwatnych do przyczyny powstania ograniczenia i związanego z nim roszczenia: (a) zwiększenie przychodów gmin nastąpi m.in. dzięki zrównaniu terminów dotyczących odszkodowań oraz opłaty planistycznej do 10 lat (obecnie można ją naliczyć tylko przez 5 lat od uchwalenia planu, co pozwala na uniknięcia jej ponoszenia); (a) zmniejszenie wydatków gmin, a tym samym możliwość wykorzystania części środków dotychczas przeznaczanych na odszkodowania na inne cele (np. na budowę infrastruktury technicznej, społecznej, remonty) zapewnione zostanie m.in. poprzez wskazanie gmin jako instytucji odpowiedzialnych finansowo za własne decyzje planistyczne oraz zapisy eliminujące nadmierny automatyzm w mechanizmach odszkodowawczych; (b) lepsze bilansowanie wydatków i wpływów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym będzie związane również z koniecznością przeprowadzenia analiz zapotrzebowania na tereny inwestycyjne, dzięki którym działania będą ściśle związane z możliwościami i potrzebami danej gminy.

4. Określenia zasad efektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym zasad miasta zwarteo, niskoemisyjnego, przyjaznego pieszym i rowerzystom, a przez to bardziej przyjaznego dla jego mieszkańców: (a) wsparcie realizacji jednego z głównych celów regulacji – przekierowania inwestycji na tereny do tego przygotowane; (b) wprowadzenie katalogu podstawowych zasad, które będą uwzględniane w procesie planistycznym i będą sprzyjać racjonalnemu zagospodarowaniu przestrzeni – sprawniejsza realizacja inwestycji przyjaznych pieszym i rowerzystom (np. dzięki możliwości realizowania nie związanych z jezdnią tras tramwajowych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w oparciu o procedury tzw. specustawy drogowej); (c) ustanowienie zasad wydzielania gruntów przeznaczonych pod zieleń publiczną, parki, place i obiekty kultury, co ułatwi powstawanie przestrzeni otwartych dla mieszkańców (będą stanowiły cele publiczne).
5. Wzmocnienia udziału społeczeństwa w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, m.in. dzięki dodatkowym konsultacjom i obowiązkowi publikowania dodatkowych dokumentów: (a) wymóg przedstawienia uzasadnienia do uchwał intencyjnych oraz przeprowadzenia dodatkowych konsultacji ze społecznością lokalną, dzięki czemu mieszkańcy i przedsiębiorcy uzyskają informacje o planowanych działaniach przestrzennych gminy i będą mogli przedstawiać swoje uwagi i wnioski już na wczesnym etapie procedur planistycznych; (b) procedura uchwalania planu miejscowego na podstawie wystąpienia prywatnego podmiotu będzie go dodatkowo obligowała do przedstawienia m.in. wizualizacji inwestycji, tak by społeczność lokalna miała realną możliwość jej oceny.
6. Wzmocnienia roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego mocniejsze powiązanie z realnymi potrzebami i możliwościami gminy: (a) wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na planach rozwojowych gminy, wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych, bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę; (b) umożliwienie gminom odzwierciedlenia prowadzonej polityki przestrzennej na obszarach nieobjętych planami miejscowymi – w przypadku gdy wnioskowany sposób zagospodarowania terenu jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wójt (burmistrz lub prezydent miasta) będzie kierował wnioskiem do rady gminy (organu do którego kompetencji należy prowadzenie polityki przestrzennej), która będzie mogła wyrazić zgodę na wydanie decyzji o warunkach zabudowy równocześnie dołączając do niej uchwałę o przystąpieniu do odpowiedniej zmiany studium, lub odmówić wyrażenia zgody na wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Źródło: mir.gov.pl