

Warunki zabudowy pod większą kontrolą

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 21, sierpień 2015 02:00

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odłony: 1613

18 sierpnia na wyjazdowym posiedzeniu w Krakowie Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przedłożony przez ministra infrastruktury i rozwoju.

Jak informuje Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, przygotowanie projektu nowelizacji ustawy jest wynikiem realizacji obowiązku nałożonego na ministra infrastruktury i rozwoju, dotyczącego przeglądu i analizy zasad, sposobu i warunków funkcjonowania instytucji, procedur i instrumentów w obszarze kształtowania ładu przestrzennego. Projekt noweli służy także realizacji postulatów zawartych w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Suburbanizacja

Nowe rozwiązania powinny przyczynić się do efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Mają zapobiegać niekontrolowanej suburbanizacji, czyli powstawaniu zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miast lub poza ich granicami.

Suburbanizacja z jednej strony powoduje powstawanie zabudowy na terenach do tego niedostosowanych, czyli niewystarczająco wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną, z drugiej – obniżenie atrakcyjności terenów zurbanizowanych, czyli takich, które taką infrastrukturę już mają. Suburbanizacji towarzyszy zjawisko wyludniania się centrów miast oraz degradacji ładu przestrzennego i funkcji przestrzeni. W rezultacie dochodzi do chaotycznej i rozproszonej zabudowy, która oznacza wyższe koszty budowy i eksploatacji m.in. dróg, sieci kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych oraz utrzymania małych szkół i ośrodków zdrowia. Koszty te najczęściej ponoszą samorządy, co stanowi poważne obciążenie ich budżetów. W rezultacie gminy mają trudności z finansowaniem innych zadań, w tym poprawiających infrastrukturę na terenach już zamieszkałych. Ponadto, mieszkańcy nowych osiedli ponoszą znaczne wydatki na dojazdy do pracy, sklepów, szkół czy instytucji kultury. Okazuje się, że koszty te nie są zwykle brane pod uwagę przy dokonywaniu decyzji o zakupie mieszkania.

Jednym z zasadniczych celów nowelizacji ustawy jest również zabezpieczenie interesów inwestorów publicznych i prywatnych oraz zwiększenie bezpieczeństwa inwestycyjnego. Chodzi o wprowadzenie narzędzi służących kierowaniu strumienia inwestycji budowlanych na tereny zurbanizowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę (techniczną i społeczną) oraz wprowadzenie mechanizmów zachęcających gminy do uchwalania planów miejscowych. Przewidywane regulacje zwiększą bezpieczeństwo inwestycyjne – inwestorzy zyskają informację, jakiego rodzaju obiekty mogą pojawić się w sąsiedztwie ich inwestycji.

Dzięki nowym przepisom poprawi się też poziom partycypacji społecznej w procesie sporządzania aktów planistycznych i publicznej kontroli w planowaniu zagospodarowania terenu. W praktyce oznacza to większy wpływ społeczności lokalnej na sposób gospodarowania przestrzenią.

Projektowane przepisy umożliwią także realizację idei miasta zwartej, niskoemisyjnego i przyjaznego jego użytkownikom, w tym pieszym, niepełnosprawnym i rowerzystom.

Najważniejsze rozwiązania noweli

Warunki zabudowy pod większą kontrolą

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 21, sierpień 2015 02:00

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odłony: 1613

Wprowadzono przepisy umożliwiające przekierowanie strumienia inwestycji budowlanych na tereny przygotowane do zabudowy oraz wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną. W praktyce oznacza to, że decyzje dotyczące nowej zabudowy – z wyjątkiem zabudowy wiejskiej – będą wydawane wyłącznie na terenach przygotowanych do rozpoczęcia inwestycji.

Projektowane przepisy nie oznaczają całkowitego braku możliwości inwestowania na terenach nie mających odpowiedniej infrastruktury technicznej i społecznej. Możliwość taka będzie istniała, a jej podstawą będą ustalenia planu miejscowego, uchwalanego z inicjatywy gminy lub inwestora. W tym drugim przypadku, gdy teren inwestycji nie będzie w pełni wyposażony w infrastrukturę, inwestor będzie musiał zobowiązać się do uzupełnienia go niezbędne elementy infrastrukturalne i przekazania ich bezpłatnie gminie. W ten sposób zostaną realnie zabezpieczone interesy przyszłych mieszkańców, którzy na nowych osiedlach nie pozostaną np. bez dróg.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa inwestycyjnego przyjęto, że decyzja o warunkach zabudowy będzie miała 2-letni okres ważności. Pozwoli to na pozostawanie w obrocie decyzji zawierających aktualne dane i swobodne złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Wprowadzenie okresu ważności przyczyni się do zmniejszenia zjawiska spekulacji gruntami i uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w celu sztucznego podniesienia wartości nieruchomości, a nie w celach inwestycyjnych.

Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie można realizować takich inwestycji jak farmy wiatrowe czy sklepy wielkopowierzchniowe.

Jednocześnie w celu przedstawiania pełnych informacji o warunkach zagospodarowania terenu, sytuacji fizjograficznej i hydrologicznej czy przyrodniczej, wprowadzono zasadę, że decyzja o warunkach zabudowy ma zawierać uzasadnienie nawet wtedy, gdy jest w pełni zgodna z wnioskiem inwestora.

Doprecyzowano także przepisy dotyczące wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także zagospodarowania przestrzeni publicznej (np. placów) oraz nieruchomości wymagających scalenia i podziału. W takich sytuacjach podstawą lokalizacji będzie plan miejscowy, co w połączeniu z konsultacjami społecznymi, powinno przyczynić się do zmniejszenia konfliktów związanych z powstawaniem takich inwestycji. Rozwiązanie to pozytywnie wpłynie na funkcjonowanie społeczności lokalnych i miast oraz będzie miało istotne znaczenie dla stanu przestrzeni publicznej.

Założono zwiększenie kontroli społecznej w procesie planowania przestrzeni. Przede wszystkim wprowadzono obowiązkowe konsultacje z mieszkańcami na etapie prac planistycznych przed przygotowaniem projektu studium i planu miejscowego. Oznacza to angażowanie się społeczności lokalnych we wczesnej fazie prac – na etapie koncepcji, idei i projektowania rozwiązań przestrzennych. Obecnie włączanie się społeczności lokalnej w procedurę planistyczną odbywa się na jednym z ostatnich jej etapów. Doprecyzowano też obowiązek informowania o dokumentach, istotnych dla ustaleń aktów planistycznych, takich jak np. prognoza oddziaływania na środowisko, opinia gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Następstwem tych działań ma być lepszej jakości dokumentacja oraz ograniczenie konfliktów społecznych spowodowanych brakiem konsultacji w kwestiach dotyczących np. lokalizacji farm wiatrowych i hipermarketów.

Przewidziano wzmocnienie planowego gospodarowania przestrzenią oraz wzmocnienie powiązania polityki przestrzennej gminy (studium) z jej realnymi potrzebami i możliwościami. W efekcie projekt

Warunki zabudowy pod większą kontrolą

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 21, sierpień 2015 02:00

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odśłony: 1613

nowelizacji ustawy wprowadza wymóg oparcia procesów planistycznych m.in. na planach rozwojowych gminy, prognozach demograficznych oraz możliwościach finansowych realizacji infrastruktury technicznej i społecznej. Jednocześnie wprowadzono przepisy umożliwiające niewydanie decyzji o warunkach zabudowy, jeśli jej treść byłaby sprzeczna z ustaleniami studium.

W projekcie nowelizacji ustawy określono zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym zasady: miasta zwarte, niskoemisyjnego, przyjaznego pieszym i rowerzystom. Dodatkowo zaproponowano wprowadzenie katalogu zasad ogólnych planowania i zagospodarowania przestrzennego dotyczących sytuowania nowej zabudowy.

Zmieniona ustawa tworzy także podstawy prawne do powstania prawidłowej relacji przychodów i kosztów gmin związanych z ich działaniami planistycznymi. Przede wszystkim zaproponowano odejście od automatycznego obciążania gminy odpowiedzialnością finansową za treść planu miejscowego. Gmina będzie ponosiła odpowiedzialność finansową wyłącznie za ustalenia planu miejscowego będące wynikiem jej decyzji, nie zaś wynikające z decyzji innych organów, przepisów ustaw czy warunków przyrodniczych, geologicznych i hydrologicznych.

Dodatkowo przewidziano zrównanie terminu, w którym będzie można dochodzić „skutków finansowych planów miejscowych”, tj. odszkodowań i opłaty planistycznej. Termin ten będzie wynosił 10 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Przewidziano też możliwość odstąpienia od naliczania opłaty planistycznej, gdy koszty ponoszone przez gminę przewyższałyby zyski z tego tytułu.

Do ustawy wprowadzono przepisy mające na celu podniesienie jakości planów miejscowych i usprawnienie procesu ich uchwalania. Przede wszystkim wprowadzono zmiany w procedurze uchwalania studium i planu miejscowego.

W miejsce „opiniowania” przez Państwową Straż Pożarną lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, wprowadzono instytucję „uzgadniania”, co zwiększy bezpieczeństwo lokalizacji inwestycji. Jednocześnie wprowadzono obowiązek opiniowania pozostałych inwestycji przez Państwową Straż Pożarną, właściwych zarządców dróg publicznych, linii kolejowych, lotnisk oraz operatorów sieci elektroenergetycznych i gazowych.

Wprowadzenie nowych przepisów do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga zmian w innych ustawach: prawo geodezyjne i kartograficzne, o własności lokali, prawo budowlane, o gospodarce nieruchomościami, o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jeśli chodzi o zmiany w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne, to dotyczą one – istotnych ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa – stref ochronnych terenów zamkniętych.

Znowelizowane regulacje mają wejść w życie po 6 miesiącach od dnia ich ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, z wyjątkiem przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, które mają obowiązywać po 12 miesiącach od daty ich uchwalenia.

Źródło: KPRM