

W latach 2010-2016 Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła łącznie 47 kontroli różnych etapów planowania i zagospodarowania przestrzennego w gminach. Wnioski są zatrważające. Chaos i brak ładu przestrzennego, niekontrolowana urbanizacja, lokowanie inwestycji na obszarach zagrożonych powodzią, brak pełnej ochrony zabytków przyrody, dewastacja ładu przestrzennego oraz niska ocena atrakcyjności polskich miast dla inwestorów.

Na podstawie wyników NIK sformułowała również zalecenia. Studium zagospodarowania przestrzennego gminy powinno być wiążące przy ustalaniu lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnej. Miejscowe plany zagospodarowania powinny odgrywać główną rolę w procesie kształtowania ładu przestrzennego, a ich opracowanie powinno być obligatoryjne.

Studium bez znaczenia

NIK wskazuje na nieprawidłowe umiejscowienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w obowiązującym porządku prawnym (nie jest ono aktem prawa miejscowego). Ustalenia zawarte w tym dokumencie, wiążą organy gminy jedynie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obecnie pokrywają zaledwie ok. 30 proc. powierzchni kraju. Studium nie stanowi także podstawy prawnej przy wydawaniu decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W praktyce studium uwarunkowań nie pełni funkcji narzędzia kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Poza tym kontrole NIK wykazały, że w wielu gminach funkcjonowały studia opracowane i uchwalone na podstawie nieobowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Studia nie zawierały również aktualnych informacji o terenie, w szczególności dotyczyło to występowania powodzi, co ma istotne znaczenie dla decyzji podejmowanych przez przyszłych inwestorów. W studiach jednej trzeciej zbadanych gmin nie wprowadzono żadnych zapisów zobowiązujących do stosowania zakazu lub ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych oraz nie określono warunków technicznych po spełnieniu, których będzie możliwa bezpieczna lokalizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią. NIK wskazuje także na nieprawidłowości w sposobie finansowania prac mających na celu dokonanie zmian w studium. Gminy nie traktują tego dokumentu jako istotnego dla lokalnej polityki przestrzennej. Na przykład inwestorzy zainteresowani budową elektrowni wiatrowej sfinansowali zmiany w studium uwarunkowań, a także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Brak planów miejscowych

Wyznaczone kierunki i zasady funkcjonowania podmiotów w przestrzeni publicznej faktycznie mają niewielkie zastosowanie. Założenia lokalnej polityki przestrzennej gmin nie są wdrażane ze względu na niewielką powierzchnię gmin objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Natomiast wydawanie decyzji administracyjnych, które nie muszą być zgodne z ustaleniami studium skutkuje chaosem przestrzennym. Miejscowe plany mają niewielki wpływ na zapewnianie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gmin. Pokryte jest nimi jedynie ok. 30 proc. powierzchni kraju. Ciągłe na niskim poziomie utrzymuje się tempo wzrostu powierzchni objętych planami. Z kolei brak aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powoduje chaos przestrzenny i brak trwałych reguł gospodarowania przestrzenią w gminach.

Decyzje administracyjne powodujące bałagan

Podstawowym instrumentem gospodarowania przestrzenią na przeważającym obszarze kraju (ok. 70

NIK krytycznie o gospodarce przestrzennej gmin

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 05, maj 2017 13:22

Jarosław Komża

Odśloni: 1529

proc. powierzchni) stały się decyzje administracyjne. Jak podkreśla izba, stało się tak w sytuacji, gdy nie ma prawnego wymogu zachowania ich zgodności z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Możliwe jest więc przeprowadzenie inwestycji niezgodnie z ustaleniami dokumentu strategicznego. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu mogą być wydawane w celu zaspokojenia konkretnych potrzeb inwestycyjnych, a nie w związku z prowadzoną przez gminę polityką przestrzenną. W efekcie następuje dezintegracja przestrzeni, niekontrolowany proces ekspansji miast na tereny niezabudowane, co zwiększa koszty budowy infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu. Dodatkowo społeczność lokalna pozbawiona jest udziału w ustalaniu zasad ładu przestrzennego i sposobów gospodarowania i korzystania z przestrzeni, tak jak jest to zagwarantowane w przypadku uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. NIK wylicza kolejne negatywy wydawania decyzji administracyjnych - słabość wymaganych ustawą uzgodnień mających chronić przed zabudową na obszarze np.: narażonym na hałas lub na terenach zalewowych czy też cennych przyrodniczo. Zdaniem Izby prowadzi to do bezpowrotnej utraty wartości krajobrazowych i przyrodniczych wielu terenów oraz stwarza niebezpieczeństwo prowadzenia inwestycji na terenach objętych zakazem zabudowy.

NIK zwraca uwagę, że na podstawie obowiązujących przepisów możliwe jest również uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bez zamiaru prowadzenia inwestycji, wyłącznie w oczekiwaniu na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie bowiem z ustawą o planowaniu, w przypadku uchwalenia planu pogarszającego lub uniemożliwiającego wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu należy się rekompensata. Istnieje więc wysokie ryzyko składania przez uprawnione podmioty wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w celach spekulacyjnych.

Z całym raportem NIK można zapoznać się [tutaj](#).

Źródło: nik.gov.pl