

Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Karolina Dorda, prawnik

Opublikowano podpisaną z początkiem lipca ustawę z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DzU z 2010 r., Nr 130, poz. 871). W KRN poruszyliśmy już wstępnie temat proponowanych zmian (aktualność z dnia 26 maja pt. „Nowe zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”); warto jednak przyrzeć się bliżej wersji, jaką ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2003 r., Nr 80, poz. 717) przyjmie z dniem 21 października br.

Głównym celem nowelizacji ma być przyśpieszenie powstawania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do dnia dzisiejszego obejmują one stosunkowo niewielką część obszarów, co oznacza bariery w rozwoju inwestycji budowlanych. Projektodawca – sejmowa komisja „Przyjazne Państwo” – w uzasadnieniu wskazał, że brak takich planów jest podstawową przyczyną wysokich cen gruntów na terenach objętych planem oraz terenów nieobjętych planem, dla których udało się załatwić decyzję o warunkach zabudowy. Proponowane zmiany mają raczej charakter porządkowy niż systemowy (nad takimi zmianami trwają prace w Ministerstwie Infrastruktury); zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy głównie zmierzają do uproszczenia (a przez to i przyśpieszenia) procedury powstawania planów zagospodarowania przestrzennego. Służyć temu ma przede wszystkim zastąpienie (w dużej mierze) procedury uzgodnień procedurą opiniowania projektu (różnica przede wszystkim sprowadza się do tego, że opinia nie jest wiążąca). Skrócono także terminy obowiązujące przy procedurze sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w oparciu o taki dokument planistyczny powstają plany zagospodarowania przestrzennego). Zmieniona procedura zakłada ogłoszenie o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu na okres co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia (a nie – jak dotychczas – 14) oraz wyłożenie projektu do publicznego wglądu (i publikację na stronach internetowych urzędu gminy) na okres co najmniej 21 dni. W tym czasie powinna zostać zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie studium. Przyśpieszeniu ma także służyć ograniczenie możliwości zawieszania postępowania w zakresie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z 12 miesięcy do 3 miesięcy.

Dodatkowo wprowadzono nowe elementy, które powinien zawierać plan zagospodarowania przestrzennego. Do tej pory w planie obowiązkowo wskazywano m.in. „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy”. Po zmianie plan obowiązkowo powinien zawierać maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania (oraz sposób ich realizacji) oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Co więcej, jeżeli wystąpi taka potrzeba plan może określać także minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych czy nawet kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Źródło: KRN.pl, 2010.08.04