

Nie wszystkie zmiany będą korzystne dla inwestorów

W najbliższym półroczu czekają nas nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego. Nowelizacje te w radykalny sposób zmieniają tok procesu inwestycyjnego.

Pierwsza z projektowanych nowelizacji – dotycząca ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – weszła już pod obrady sejm. Jej celem jest przyspieszenie procedur planistycznych. Za pozytywną należy uznać propozycję wprowadzenia milczącej zgody jednostek opiniujących projekty planów miejscowych, jeżeli w terminie 30 dni nie udzielią odpowiedzi. Korzystna jest również zmiana dotycząca ustalenia maksymalnej stawki renty planistycznej na poziomie 10-proc. wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu (dzisiaj jest to do 30 proc.).

Kolejna przygotowywana nowelizacja dotycząca ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to bardziej radykalna reforma. Zakłada ona: po pierwsze – likwidację zasady dobrego sąsiedztwa, która dzisiaj przejawia się w obowiązku nałożenia do zabudowy sąsiedniej jako przesłanki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy; po drugie – zastąpienie decyzji o warunkach zabudowy decyzją o zatwierdzeniu planu realizacyjnego, która musi być zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy; po trzecie – wprowadzenie bardzo złożonej procedury wydawania decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego, zakładającej między innymi udział mediatora, konsultacje społeczne, opinię gminnej komisji urbanistycznej; po czwarte – obowiązek zapewnienia środków w budżecie gminy na realizację wszystkich celów publicznych zawartych w projekcie planu.

Warto już dziś uswiadomić sobie, że przy braku możliwości spełnienia warunków nowej ustawy dla uzyskania decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego (np. z powodu niezgodności zamierzenia ze studium) celowe jest wystąpienie przed wejściem w życie nowelizacji (prawdopodobnie styczeń 2009 r.) z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wnosząc ewentualnie również o zawieszenie postępowania. Wówczas będą obowiązywać przepisy dotychczasowe, zgodnie z art. 43 projektu ustawy.

Wprowadzone przepisy spowolnią proces inwestycyjny, i to zarówno na płaszczyźnie procedur planistycznych, jak również ustalania decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego. Największe zagrożenie dla procedur planistycznych niesie ze sobą projektowana regulacja zakładająca możliwość uchwalenia miejscowego planu wyłącznie wówczas, gdy gmina zapewni w budżecie środki na realizację wszystkich celów publicznych zawartych w projekcie planu. Regulację tę należy poddać stanowczej krytyce. O ile można jeszcze zgodzić się, że gmina powinna zapewnić środki na realizację infrastruktury technicznej (taka regulacja zawarta jest w projekcie nowelizacji znajdującej się obecnie w Sejmie), o tyle trudno zaakceptować, by gmina akurat w czasie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego posiadała środki niezbędne do realizacji takich celów publicznych, jak muzeum, szpital czy budynek administracji. Dlatego też proponowana zmiana może w praktyce zahamować lub bardzo opóźnić procesy planistyczne.

Nowelizacja prawa budowlanego to duży eksperyment legislacyjny, ale wydaje się, że wart jest on przeprowadzenia, gdyż jego skutki mogą być korzystne dla inwestorów. Dzięki likwidacji pozwoleń na budowę i zastąpienie ich rejestracją dokumentacji budowlanej, inwestorzy zostaną uwolnieni od mozolnej procedury wydawania pozwolenia na budowę, a przede wszystkim udziału stron (czyli sąsiadów). Nie da się niestety wykluczyć, iż w praktyce najbardziej uciążliwe dla procesu inwestycyjnego protesty sąsiadów zostaną przeniesione do sądów powszechnych. O ile pozwolenie na budowę, jak każda decyzja administracyjna, wiąże sąd powszechny (sąd nie może kwestionować ustaleń decyzji), o tyle rejestracja dokumentacji nie będzie posiadała takiego waloru prawnego. Można więc wyobrazić sobie powództwo oparte na art. 222 par. 2 kodeksu cywilnego, jako element ochrony prawa własności. Wówczas protest będzie rozpoznawał sąd, który może wstrzymać lub nawet zakazać prowadzenia budowy, jeżeli uzna, że jest niezgodna z prawem. Ponadto sama procedura sądowa przebiega zwykle dłużej niż procedura odwoławcza. Powództwo do sądu jest jednak bardziej skomplikowanym i kosztowniejszym środkiem prawnym i w tym należy upatrywać zmniejszenia liczby protestów. ■



PAWEŁ WÓJCIK
radca prawny,
wspólnik
w Kancelarii
Prawnej Grynhoff
Wózny Maliński