

UWAGI DO TEZ DZIAŁAŃ LEGISLACYJNYCH DOT. PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Po przeanalizowaniu przesłanego projektu przedkładam następujące uwagi natury zasadniczej:

1. Rezygnacja z dokumentu, jakim studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powoduje likwidację jedyne go dokumentu o charakterze interdyscyplinarnym i całościowym obejmującym całość przestrzeni gminy i precyzującą politykę, a więc kierunki i intencje działań gminy. Zawarty w propozycji plan całości terytorium gminy zapisany według proponowanych czterech kategorii, a więc formuły niezwykle uproszczonej takim dokumentem nie jest.
2. Plan obejmujący całość terytorium gminy, a co za tym idzie skala, w której jest wykonywany w żaden sposób nie pozwala na nadanie zawartym w nim ustaleniom (dotyczącym inwestycji publicznych) znamion linii rozgraniczających przekładających się na wydzielania geodezyjne. Ustalanie linii rozgraniczających wymaga uwzględnienia rozwiązań technicznych, np. kształt i forma węzłów drogowych choćby w kategoriach koncepcyjnych. Z rozwiązań tych uwzględniających specyfikę (istniejące ukształtowanie i zagospodarowanie terenu) wynika dopiero faktyczne zapotrzebowanie na rezerwy terenowe. Błędnym również jest założenie, że w planie tym wskazana zostanie całość inwestycji celu publicznego na obszarze gminy. Skoro zgodzilibyśmy się, że nie jest możliwe wskazanie w planie całego terytorium gminy wszystkich lokalizacji inwestycji celu publicznego oznacza to, że część ich pojawi się przy okazji planów miejscowych.
3. Błędne jest założenie o tym, że plan całości terytorium wywołuje skutki finansowe. Aby je wyliczyć konieczna jest geodezyjna precyzja ustaleń terenowych, co jak wspomniałem wyżej nie jest możliwe w planie dla całego terytorium gminy. Jak wspomniano wyżej w przypadku, gdy część inwestycji celu publicznego „ujawniana” byłaby w planie miejscowym zgodnie z proponowaną tu zasadą nie rodziłaby skutków ekonomicznych, a jeżeli by rodziła to przytoczona w tezach zasada jest niespójna.
4. Jedną z intencji działań polegających na zmianie uregulowań legislacyjnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego jest ucztyelnienie i ujednoznacznienie systemu planowania. Proponowana formuła nie dość, że nie realizuje tego kierunku to powoduje jego dużo większą komplikację. W chwili obecnej funkcjonuje jeden rodzaj planu miejscowego albo decyzja o warunkach zabudowy (decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego). Według proponowanego systemu funkcjonowałyby następujące byty:
 - plan całości terytorium,
 - plan o pełnej problematyce (dla terenów rozwojowych – 4b),
 - plan o ograniczonej problematyce (dla terenów zabudowy wymagającej uzupełnień – 4c), dla którego obowiązywałby uproszczony tryb opracowania i uchwalania,
 - plan dla terenów modernizowanych i rewitalizowanych (4a) o problematyce elastycznej i szczególnym trybie sporządzania i uchwalania,
 - informacja o warunkach zabudowy będąca lub nie będąca (2 warianty) decyzją administracyjną.

Jak widać system ten jest bardzo skomplikowany i już na wstępie powstawać będą problemy z kwalifikacją terenów do którejś z kategorii przestrzeni. Zwłaszcza wprowadzenie kategorii terenów wyłączonych z zabudowy stanie się zarzewiem konfliktów i nacisków.

Reasumując:

Przyjęte w tezach cele i ich rozpisanie uważam za właściwe, natomiast model planowania na szczeblu gminy za teoretyczny i nieadekwatny do uwarunkowań natury praktycznej oraz formalno-prawnej. Zastosowanie tego modelu spowodowałoby niewspółmierny wzrost niejednoznaczności formalno-prawnej, stałby się zarzewiem konfliktów na szczeblu lokalnym, a dla inwestorów stanowiłby kolejny dowód na tezę, że planowanie przestrzenne nie jest potrzebne. Widzę potrzebę głębokiej rewizji też, gdyż system na nich zbudowany obróciłby się przeciwko zarówno przestrzeni jak i urbanistom oraz inwestorom.

Krzysztof Zając

OIU w Gdańsku