

Przepisy o samowolach urbanistycznych do uzupełnienia

PRAWO BUDOWLANE W nowej wersji projektu nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojawia się **przepis nakładający sankcje** za zagospodarowanie terenu niezgodnie z planem miejscowym. Część prawników już teraz uważa, że powinno się go dopracować

Inga Stawicka
inga.stawicka@infor.pl

Chodzi o projekt, nad którym od pewnego czasu pracuje resort rozwoju. W jego pierwotnej wersji znalazła się m.in. nowa wersja opłaty planistycznej, ale zrezygnowano z niej po licznych krytycznych uwagach, przedstawionych w toku opiniowania. Propozycja nadal zakłada jednak wprowadzenie pewnych zmian, m.in. w obszarze planowania przestrzennego. Jednym z nowych przepisów, który pojawił się w aktualnie procedowanym projekcie, jest art. 35a odnoszący się do kształtowania terenu niezgodnie z planem miejscowym.

Decyzję wyda gmina

Zakłada on, że w momencie gdy właściciel nieruchomości (albo użytkownik wieczysty) dokona na jej terenie zmiany zagospodarowania, która będzie sprzeczna z obowiązującym planem miejscowym, wójt, burmistrz albo prezydent zyska możliwość zakazania tego typu działań w drodze decyzji administracyjnej. Jak wskazują prawnicy, na gruncie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741) funkcjonuje już bardzo podobne rozwiązanie. Dotyczy ono jednak innej sytuacji – stosuje się je wtedy, gdy planu miejscowego na danym terenie w ogóle nie uchwalono. Część działań budowlanych musi wówczas zostać i tak zaakceptowana przez gminę. Jeżeli natomiast właściciel dokona zmian bez odpowiedniego pozwolenia, wówczas nakazuje się mu – również w drodze decyzji – albo przywrócić poprzedniego stanu zagospodarowania terenu, albo wstrzymanie użytkowania terenu

wraz z terminem, w jakim musi wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Jak przypomina Michał Siembab, radca prawny i partner w kancelarii GKR Legal, choć przepis literalnie dotyczy sytuacji, w których planu miejscowego w ogóle nie ma, to jednak w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego przeważał pogląd, że w drodze analogii można go wykorzystywać także w sytuacji, gdy właściciel nie stosuje się do postanowień planu miejscowego. Przykładowo, gdyby na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną właściciel działki urządził sobie składowisko opon albo otworzył hodowlę rasowych psów, teoretycznie również mogłyby objąć go ustawowe sankcje.

Wypełnienie luki

Taki sposób interpretacji przepisów był skomplikowany i nie do końca jednoznaczny. Dlatego prawnicy doceniają samą propozycję dokonania zmian.

– Wprowadzenie art. 35a powinno zakończyć te kontrowersje i wskazać jednoznacznie, że wydanie tego rodzaju decyzji jest dopuszczalne, co zapewne przyczyni się do pewności prawa. I z tego punktu widzenia należy ocenić to pozytywnie – mówi Michał Siembab.

Podobne zdanie ma dr Marcin Włodarski, radca prawny i partner w kancelarii LSW Bieńkowski, Laskowski, Leśnodorski, Melzacki i Wspólnicy.

– Proponowana zmiana wypełnia dotychczasową lukę w przepisach ustawy o planowaniu przestrzennym. Dotychczas do samowoli urbanistycznej, czyli zmiany zagospodarowania terenu,

zgodnie z literalnym brzmieniem ustawy mogło dojść tylko w sytuacji, gdy nie uzyskano warunków zabudowy. Dla nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wydaje się jednak warunków zabudowy. W orzecznictwie ukształtował się pogląd o odpowiednim stosowaniu do nieruchomości objętych planem zagospodarowania przepisów dotyczących samowoli urbanistycznych na nieruchomościach nieobjętych planem zagospodarowania, uznając słusznie, że sam plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem silniejszym niż decyzja o warunkach zabudowy.

Teraz ustawodawca przewiduje wystąpienie takiej sytuacji wprost, bez analogii – zaznacza dr Włodarski.

Szczegóły do poprawy

Ale choć prawnicy oceniają inicjatywę pozytywnie, podkreślają również, że przepis powinien ulec modyfikacjom na kolejnych etapach procesu legislacyjnego. Może się bowiem okazać, że w praktyce korzystanie z tego uprawnienia wcale nie będzie proste. Piotr Jarzyński z kancelarii prawnej Jarzyński & Wspólnicy wskazuje, że konieczna jest skuteczna egzekucja i wprowadzenie dalszych sankcji. Zwraca też uwagę, że decyzja na mocy nowego przepisu będzie wydawana raczej w momencie, gdy teren już zostanie w jakiś sposób zmieniony.

– Należy pamiętać, że nie każda zmiana zagospodarowania terenu oznacza wykonanie robót budowlanych, a tym samym nie zawsze jest możliwość wszczęcia postępowania legalizacyjnego przez organ nadzoru budowlanego. Jeśli nowy rodzaj decyzji ma

Półtora tysiąca nakazów rozbiórki przez pół roku

LR ©

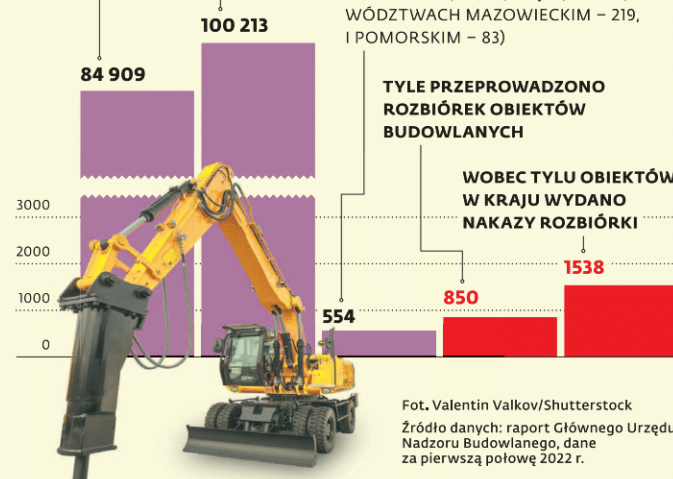
TYLE OGÓLNIE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ WYDANO W PIERWSZEJ POŁOWIE 2022 R.

TYLE OBIEKTÓW W TYM SAMYM OKRESIE PRZEKAZANO DO UŻYTKOWANIA

TYLE OBIEKTÓW ZALEGALIZOWANO W SKALI KRAJU (NAJWIĘCEJ W WOJEWÓDZTWACH MAZOWIECKIM – 219, I POMORSKIM – 83)

TYLE PRZEPROWADZONO ROZBIÓRKĘ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

WOBEĆ TYTU OBIEKTÓW W KRAJU WYDANO NAKAZY ROZBIÓRKI



Fot. Valentin Valkov/Shutterstock

Źródło danych: raport Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, dane za pierwszą połowę 2022 r.

przynieść skutek, to powinien być zabezpieczony dodatkową sankcją, np. w postaci wstrzymania użytkowania terenu albo obowiązku przywrócenia poprzedniego sposobu zagospodarowania lub zagospodarowania zgodnego z zapisami planu miejscowego. W takim wypadku nie bez znaczenia będzie również wprowadzenie przepisów umożliwiających realną i skuteczną egzekucję decyzji – wskazuje Piotr Jarzyński.

Również Michał Siembab widzi konieczność wprowadzenia pewnych modyfikacji.

– Analogicznie do art. 59 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należałoby wskazać, że możliwość wydania decyzji administracyjnej dotyczy sytuacji zmiany zagospodarowania terenu niewymagającej pozwolenia ani zgłoszenia. W przeciwnym wypadku może dojść do równoległego prowadzenia postępowania w zakresie samowoli budowlanej i tego na podstawie projektowanego art. 35a ustawy, co nie byłoby właściwe – wyjaśnia prawnik.

Zaznacza także, że zdecydowanie właściwsze byłoby nakazywanie przywrócenia poprzedniego sposobu zagospodarowania, a nie zakazywanie jego zmiany, jak obecnie przewiduje projekt. Zdaniem prawnika byłoby to bowiem dużo logiczniejsze.

– Skoro bowiem przesłanką wydania decyzji ma być zmiana zagospodarowania terenu, to należy przyjąć, że w momencie wydawania decyzji ta zmiana już zaistniała i bezprzedmiotowe będzie „zakazywanie” dokonania tej zmiany. Właściwsze byłoby nakazanie przywrócenia poprzedniego sposobu zagospodarowania, tak jak to jest w art. 59 ust. 3 – podsumowuje Siembab. ©

Etap legislacyjny

Projekt w trakcie ponownego opiniowania

PISALIŚMY O TYM

Nowa wersja opłaty planistycznej w ministerialnym koszu – DGP nr 187/2022

Renta planistyczna ma być naliczana od samego wzrostu wartości działki – DGP nr 172/2022

www.prawo.gazetaprawna.pl