

SŁAWOMIR PAWŁOWSKI

Determinanty prawne ustalania wielkości obszaru objętego decyzją o warunkach zabudowy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Streszczenie

Prezentowany artykuł dotyczy problematyki obszaru, jaki może objąć decyzja o warunkach zabudowy i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Inspiracją do zajęcia się tą kwestią były zaobserwowane na przykładzie miasta Poznania uchwalane akty planistyczne, które skłoniły autora do refleksji, czy ten sam teren może być alternatywnie objęty aktem normatywnym lub administracyjnym, czy też istnieją prawne determinanty wskazujące na zastosowanie określonej formy. W Poznaniu uchwalono bowiem z jednej strony miejscowy plan dla niewielkiej powierzchni, tj. dla 188 m kw., z drugiej zaś dla terenów wielkości jednego hektara prowadzi się postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przeprowadzone badania pozwalają na wysunięcie wniosku, że obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jedynie pośrednio normuje te kwestie. Niemniej względy funkcjonalne przemawiają za tym, by rozległe tereny, na których ma powstać wiele obiektów budowlanych, lokalizowane były na podstawie miejscowego planu. Tylko w tym akcie oprócz określenia parametrów technicznych planowanych obiektów uwzględnić można takie wartości, jak transport publiczny i jego wydajność, infrastruktura techniczna, lokalne centra handlowe itd. Dzięki takim działaniom może zostać zachowany lub zbudowany ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Z kolei decyzja o warunkach zabudowy powinna być w modelowym ujęciu wydawana dla pojedynczych budynków, dla stosunkowo niewielkich obszarów. W przypadku dużych terenów poprzez jej istotny element, instytucję obszaru analizowanego, niewyklucone jest sytuowanie zabudowy znacznie odbiegającej od istniejących obiektów budowlanych ingerującej w zastaną, co następuje m.in. bez udziału społeczności lokalnej. Możliwość instrumentalnego traktowania decyzji o warunkach zabudowy wzmacnia fakt, że formalnie nie jest ona związana postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Słowa kluczowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – decyzja o warunkach zabudowy – obszar analizowany