

PETYCJA

Petycja w sprawie wprowadzenia procedury wczesnej, wiążącej interpretacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wnoszę o zmianę przepisów Prawa budowlanego w taki sposób, aby gmina – jako organ uchwalający MPZP – była zobowiązana wydawać na wczesnym etapie (tj. przed złożeniem projektu budowlanego) wiążącą interpretację niejasnych zapisów planu, a starostwo – jako organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę – było zobowiązane respektować tę interpretację.

Uzasadnienie 1. Niewystarczająca wczesna weryfikacja zapisów MPZP

Aktualnie projektant, rozpoczynając prace nad koncepcją, często napotyka niejednoznaczne lub sprzeczne zapisy MPZP, które nie dają podstaw do jednoznacznego opracowania projektu zagospodarowania terenu ani architektoniczno-budowlanego.

2. Praktyka gmin i starostw

- Gminy, odpowiadając na wnioski o interpretację zapisów planu, powołują się na rolę starostwa do ostatecznej weryfikacji w decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego: „właściwy organ przed wydaniem decyzji o PnB sprawdza zgodność projektu z ustaleniami planu...”), nie wchodząc w merytoryczne szczegóły planu.
- Starostwa odmawiają wydania opinii czy interpretacji przed złożeniem projektu budowlanego, co powoduje, że zgłaszane wątpliwości trafiają w procedurze już „za późno”.

3. Negatywne skutki

- Powtarzające się poprawki i uzupełniania dokumentacji na etapie PnB wydłużają proces inwestycyjny o wiele miesięcy.
- Brak pewności co do znaczenia zapisów utrudnia optymalne projektowanie (np. linii zabudowy, intensywności zabudowy, wskaźników zieleni).
- Niepewność inwestorów przy zakupie działek budowlanych

4. Brak merytorycznej odpowiedzialności gminy

Gminy, odpowiadając na wnioski o interpretację, odsyłają projektantów do starostwa, powołując się na art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego (organ przed wydaniem decyzji o PnB sprawdza zgodność projektu z ustaleniami planu, ale bez głębszej wykładni). Tymczasem to gmina uchwaliła plan i winna być odpowiedzialna za rozwianie wątpliwości co do jego zapisów.

5. Logiczne przypisanie odpowiedzialności

Organ, który uchwalił daną uchwałę MPZP, jest najlepiej przygotowany do wyjaśnienia znaczenia jej zapisów – tak, aby obywatele i projektanci nie działali „po omacku”, ale mieli jasność od samego początku prac projektowych.

6. Postulat

Wprowadzić do Prawa budowlanego (ustawa z 7 lipca 1994 r.) obowiązek:

- **Gmin:** wydawania – w terminie np. 30 dni od wpłynięcia wniosku projektanta – pisemnej, wiążącej interpretacji niejasnych lub spornych ustaleń MPZP.
- **Starostw:** respektowania tej interpretacji przy weryfikacji projektu w decyzji o pozwoleniu na budowę; odmowa respektowania powinna wymagać wydania motywowanej decyzji odwoławczej.

Takie rozwiązanie:

- zagwarantuje inwestorom i projektantom wczesną pewność prawną,

- uprości i skróci proces przygotowania i zatwierdzania projektu budowlanego,
- odciążą organy administracji od wielokrotnych poprawek,
- zwiększy transparentność i przewidywalność procesu inwestycyjno-budowlanego.

Z wyrazami szacunku