

Wybrane problemy

1. Istnieją powiązania pomiędzy przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz praktyką planistyczną, a przepisami i obowiązującymi wytycznymi z zakresu rolnictwa, które wymagają ukierunkowania prac planistycznych oraz modyfikacji bądź uszczegółowienia sposobów zapisu ustaleń dokumentów planistycznych. Szczególną grupę stanowią przepisy mające konsekwencje finansowe, a związane z członkostwem w UE.

Przykłady:

- wg ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. – nieruchomościami rolnymi nie są nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jednocześnie znaczna część terenów przeznaczonych w planach do zabudowy są to tereny użytkowane rolniczo i traktowane jedynie jako rezerwa terenów budowlanych.
 - wg ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach – grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy. Jednocześnie obowiązują Wytyczne Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie ustalania granicy rolno-leśnej z dnia 31 lipca 2003 r., które wprowadzają procedury i praktykę opracowywania projektów granicy rolno-leśnej nie mające odzwierciedlenia w procedurach planistycznych.
2. Funkcjonują programy z zakresu rolnictwa, których realizacja zależy od uwzględnienia ich w planowaniu regionalnym i miejscowym. Należą tu np.:
 - plan rozwoju obszarów wiejskich,
 - programy rolno-środowiskowe,
 - program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej.
 3. Tereny rolne w miastach i w terenach wiejskich traktowane są z punktu widzenia procedur planistycznych w ten sam sposób, chociaż ich znaczenie i funkcje są odmienne. Potrzebne jest zróżnicowanie podejścia w planowaniu przestrzennym do terenów rolnych w miastach i gminach wiejskich, a także w gminach wiejskich o odmiennych warunkach geograficznych i funkcjach.
 4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zapisy dotyczące terenów rolnych mające wpływ na sposób delimitacji obszarów, dla których sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dla praktyki planistycznej potrzebne jest bardziej szczegółowe rozpoznanie tej problematyki i sformułowanie ujednoczonych kryteriów pozwalających na podejmowanie prawidłowych decyzji w tym zakresie.
 5. Ze skalą, w jakiej sporządzane są miejscowe plany oraz regulowanym ustawowo zakresem i sposobem zapisu ustaleń planu, a także praktycznie występującymi potrzebami, w tym wynikającymi z przepisów, związana jest znaczna szczegółowość ustaleń planów, często odbiegająca od dotychczasowej praktyki. Potrzeba wzbogacenia warsztatu planistycznego dotyczy zapisów ustaleń planów związanych z następującymi zagadnieniami:
 - szczegółowym ustaleniem przeznaczenia terenów, w tym określeniem planistycznego statutu terenów rolnych w obrębie terenów przeznaczonych do różnych form zabudowy oraz do zalesień,

- określaniem warunków zagospodarowania terenów rolnych, w tym szczególnie problemu wprowadzania lub ograniczania zabudowy związanej z rolnictwem,
- regulacją standardów zabudowy zagrodowej (wielkość działki, dojazdy, dostęp do usług publicznych),
- ustalaniem zasad wyposażenia terenów rolnych w infrastrukturę drogową i techniczną uwzględniając przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
- określaniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (tereny rolne są dzielone wg takiego samego układu jak tereny przeznaczone do zabudowy).

6. Zdezaktualizował się dotychczasowy cel i sens wydawania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych. Procedura ta powinna:

- mieć ustalony, jak w przypadku uzgadniania planów, czas na wydanie zgody,
- do czasu wprowadzenia podatku katastralnego – być ważnym instrumentem przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.

Zgody „rolne i leśne” nie powinny być wydawane przez Ministra. Minister Rolnictwa powinien określać politykę i spełniać funkcje nadzorcze.

7. Właściwe byłoby uzyskiwanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze już do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W tym bowiem opracowaniu samorząd gminy określa politykę przestrzenną i wówczas niezbędne jest uzyskanie pełnej wiedzy o możliwości skutecznej realizacji tej polityki. Już na etapie sporządzania studium dokonywane są wybory dotyczące kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym określenie koniecznych przekształceń gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Stanowisko właściwych organów, w sprawie dopuszczalności zmiany przeznaczenie gruntów (zgoda lub odmowa takiej zgody), pozwoliłoby skuteczniej niż dotychczas zoptymalizować kierunki zagospodarowania przestrzennego gmin, opracowywać bardziej realne programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczanie gruntów rolnych lub leśnych na inne cele nadal dokonywane byłoby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uzyskanej do studium zgody.

Dotychczasowe przepisy, pozwalające na uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i dopiero na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują, że gminy nie mają żadnej pewności co do możliwości realizacji przyjętych w studium kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ponoszą znaczne koszty opracowania projektów planów, które – w sytuacji nieuzyskania zgody – niczemu nie służą.