

Czy wnioski inwestora są dla gminy wiążące

Kiedy inwestor może wpłynąć na ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. wynika, że instrumentem służącym do realizacji polityki przestrzennej na terenie gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten ustala w sposób wiążący przeznaczenie terenów, kształtując jednocześnie sposób wykonywania własności nieruchomości. Przedsiębiorca, którego nieruchomość znajduje na terenie objętym zapisami miejscowego planu, musi w swych zamiarach uwzględnić postanowienia planu, w szczególności ograniczenia z niego wynikające.

W takiej sytuacji, a więc gdy nie ma planu miejscowego albo trwają prace nad jego zmianą, inwestor może podejmować czynności zmierzające do wskazania gminie oczekiwanego przez niego przeznaczenia nieruchomości.

Inwestor, w zwykłym toku prac nad planem miejscowym, posiada możliwość zgłoszenia swoich postulatów co do oczekiwanego przeznaczenia nieruchomości na dwóch etapach: ■ składając wnioski do planu – w ciągu co najmniej 21 dni od ogłoszenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o podjęciu przez właściwą radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) planu, oraz ■ wnosząc uwagi do projektu planu – w ciągu co najmniej 14 dni po upływie terminu, na jaki projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Wnioski do planu obejmują propozycje lub postulaty. Ich cechą charakterystyczną jest względna skuteczność, co oznacza, że złożenie wniosku wywołuje po stronie organów administracji obowiązek przyjęcia i ustosunkowania się do jego treści, ale nie zobowiązuje do uwzględnienia wniosku. Pomińnię wnioski nie podlegają już powtórnej weryfikacji. Inaczej jest w wypadku uwag, które dotyczą konkretnej materii, jako że są kierowane wobec projektu planu miejscowego. Jeżeli uwagi nie zostaną rozpatrzone pozytywnie przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, o ich zasadności rozstrzygać będzie jeszcze właściwa rada w okresie poprzedzającym bezpośrednio uchwalenie planu miejscowego. Uwzględnienie uwag przez radę może zatem

skutkować przyjęciem planu miejscowego zgodnego z oczekiwaniami inwestora.

W wypadku gdy również rada uzna zgłoszone uwagi za niezasadne, inwestorowi pozostanie skorzystanie z trybu skargowego, bliżej opisanego w art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tymi przepisami każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie, zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może – po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia – zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. ■



MAREK SZYMANEK

radca prawny z kancelarii prawnej Grynhoff Woźny Maliński

www.gazetaprawna.pl/akademia_prawogospodarczego