

Brak planów zagospodarowania przestrzennego utrudnia inwestycję

Jedną z podstawowych trudności w planowaniu i prowadzeniu inwestycji budowlanych w Polsce jest sprawa nieistniejących bądź niestabilnych planów zagospodarowania przestrzennego – zaznacza Gazeta Prawna.

Inwestor kupuje grunt w konkretnym celu, pod określony rodzaj inwestycji. Nagła zmiana planu uniemożliwia realizację zaplanowanej budowy i naraża inwestora na straty – jeśli deweloper zaplanował na danym terenie osiedle budynków wielorodzinnych, trudno mu nagle zmienić całą koncepcję przedsięwzięcia na kompleks luksusowych willi – zauważa dziennik. Podobnie inwestor indywidualny, marzący o małym domku wśród zieleni, może po jakimś czasie obudzić się koło sklepu wielkopowierzchniowego albo wieżowca.

Brak miejscowych planów stanowi bardzo niekorzystną dla rozwoju gmin lukę w systemie prawa miejscowego, a niestabilność istniejących już planów utrudnia ocenę atrakcyjności terenu i opłacalności przedsięwzięcia.. Polskie prawo zapewnia możliwość domagania się odszkodowania za zmianę wartości posiadanego gruntu spowodowaną zmianą lub uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestor musi jednak udowodnić przed sądem, że zmiana planu przyniosła mu konkretną szkodę, co w polskich realiach może być niełatwe – podkreśla Gazeta Prawna.