

JDP

Newsletter

ZMIANA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

grudzień 2022

jdp-law.pl

Projekt ustawy zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera szereg rozwiązań mających na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedur planistycznych.

Szczególnie istotną zmianą jest wprowadzenie miejscowego planu ogólnego, który ma stanowić podstawę wytyczania polityki przestrzennej w każdej gminie.

Zmieni się także rola decyzji o warunkach zabudowy, której możliwości wydania ulegną znacznemu ograniczeniu.

Cel zmian

Autorzy projektu ustawy jako główne cele nowelizacji wskazują uproszczenie, ujednoczenie oraz przyspieszenie procedur planistycznych, powołując się na dane dotyczące przedłużających się procedur dotyczących wprowadzania zmian do aktów planowania przestrzennego.

Wśród podstawowych problemów związanych z uchwalaniem aktów planowania przestrzennego wskazuje się: przewlekłość procedury sporządzania planów miejscowych, niedostateczną partycypację społeczną w procesie planistycznym, a także prymat lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

Rozwiązania zaproponowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii w założeniu mają to zmienić i usprawnić proces ustalania polityki przestrzennej w gminach.

Jak wynika z danych – prawie 1/3 planów miejscowych jest procedowana ponad 3 lata. W miastach wojewódzkich, gdzie przygotowanych jest najwięcej planów miejscowych, wskaźnik ten wynosi ponad 50%.

Rozwiązania wprowadzone ustawą mają istotnie przyspieszyć proces wydawania aktów planowania przestrzennego.



Najważniejsze zmiany

Do istotnych zmian wprowadzanych nowelizacją należą:

- Wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego – planu ogólnego gminy:
 - ✓ uchwalany obowiązkowo dla każdej gminy i dla całego jej obszaru. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno przy uchwalaniu planów miejscowych, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy,
 - ✓ miejscowy plan ogólny ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od studium, plan ogólny ma być bardziej zwięzły, mniej szczegółowy. Ponadto, w przeciwieństwie do studium, postanowienia planu mają mieć charakter powszechnie obowiązujących norm, bowiem plan ogólny będzie mieć charakter aktu prawa miejscowego.
- Zmiana przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy („WZ”):
 - ✓ wprowadzenie ograniczenia obszaru analizowanego przy wydawaniu WZ, mającego wynosić promień równy trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m,
 - ✓ możliwość wydania WZ-tki ma być uzależniona od położenia na obszarze uzupełniania zabudowy, ustalonym w planie ogólnym, a nie jak dotychczas, na obszarze nieobjętym planem miejscowym,
 - ✓ nowe parametry zabudowy – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania – mają stanowić obligatoryjny element WZ.

Najważniejsze zmiany

- Uchylenie przepisów upoważniających do wydawania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:
 - ✓ polityka przestrzenna oraz zakres przedmiotowy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie określony w planie ogólnym,
 - ✓ inaczej niż w przypadku studium – ustalenia planu ogólnego mają mieć charakter powszechnie obowiązujących norm.
- Wprowadzenie nowego aktu planowania przestrzennego – zintegrowanego planu inwestycyjnego:
 - ✓ znacznie zmodyfikuje rozwiązania znane z tzw. specustawy mieszkaniowej (która ma przestać obowiązywać od 1 stycznia 2026 r.), zastępując dotychczasowe uchwały lokalizacyjne,
 - ✓ dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych,
 - ✓ stanowi szczególną formę planu miejscowego.
- Wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego:
 - ✓ ogólnodostępnego i nieodpłatnego systemu, stanowiącego źródło danych o sposobie zagospodarowania przestrzennego dla każdej gminy,
 - ✓ ma także zawierać informacje dotyczące przebiegu postępowań zmierzających do wprowadzenia zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego, w tym m. in. postępowań dot. zmiany planu miejscowego, wniosków złożonych w tym zakresie, wniosków oraz WZ, jak i wyroków sądów administracyjnych dotyczących aktów planowania przestrzennego oraz dotyczących WZ.

Podsumowanie

Zmiana regulacji o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym polega na rezygnacji z instrumentu, jakim było studium, i zmniejszeniu roli decyzji o warunkach zabudowy. Ich funkcje ma przejąć plan ogólny.

Długoterminowo zmiana ta powinna przyczynić się do poprawy pewności obrotu nieruchomościami i usprawnienia procesu budowlano-inwestycyjnego.

W praktyce nie można przewidzieć, w jakim tempie gminy poradzą sobie z opracowaniem i uchwaleniem planów ogólnych, ani jaką jakością będą cechowały się wprowadzane na gruncie nowych przepisów akty planowania przestrzennego.

Pozytywnie należy ocenić wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego, który będzie zawierać informacje dotyczące kwestii związanych z zagospodarowaniem danego terenu, w tym również informacje o przebiegu postępowań zmierzających do zmiany sposobu zagospodarowania. Co jednak istotne, na wprowadzenie danych do rejestru organy mają mieć czas aż do 31 marca 2026 r.

Ustawa powinna zostać opublikowana w dzienniku ustaw w 1. kwartale 2023 roku i wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na podstawie projektu nowelizacji ustawy ze stanem na dzień 23 listopada 2022 r. Biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg procesu legislacyjnego możliwe jest, że projekt ten ulegnie kolejnym zmianom.

Kontakt

W celu uzyskania aktualnych informacji w zakresie znowelizowanych przepisów, zachęcamy do bezpośredniego kontaktu.



Michał Urbański

Counsel

michal.urbanski@jdp-law.pl



Dominik Grzegorzewski

Associate

dominik.grzegorzewski@jdp-law.pl

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani ofert handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp. j. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.