

Deloitte.
Deloitte.
Deloitte.



12. edycja REal Knowledge Newsletter

Deloitte.
Deloitte.

Projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jak zmiany ustawy wpłyną na proces inwestycyjny?

W dniu 7 marca 2023 r. Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („Projekt”). Nowe przepisy mają na celu uproszczenie, przyspieszenie i ujednoczenie procedur dotyczących planowania przestrzennego w gminach. Projekt 23 marca 2023 roku wpłynął do Sejmu i będzie przedmiotem obrad.

Jakie czekają nas zmiany?

1. Plan Ogólny jako nowy akt planistyczny o charakterze prawa powszechnie obowiązującego.

Zgodnie z reformą planowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminach zostanie zniesione. Zastąpi je Plan Ogólny gminy, który będzie bardziej zwięzły i ustandaryzowany. Plan Ogólny będzie sporządzany obowiązkowo dla całego obszaru gminy i pozwoli na łatwiejsze uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania terenu. Ważną zmianą jest charakter Planu Ogólnego, który będzie źródłem prawa powszechnie obowiązującego i będzie zaliczany do aktów prawa miejscowego. Zgodnie z Projektem, Plan Ogólny gminy będzie musiał zawierać ustalenia odnoszące się do stref planistycznych (funkcji terenów) oraz standardów urbanistycznych. Standardy urbanistyczne będą różnić się w zależności od konkretnej strefy planistycznej i będą określać m.in. maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość budynków oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Uczestnicy procesu inwestycyjnego nie będą mieli możliwości ingerowania w treść Planu Ogólnego poprzez wszczęcia postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany Planu Ogólnego, jego treść oraz warunki będą zależały wyłącznie od decyzji danej gminy.

2. Obywatelska inicjatywa uchwałodawcza, Strategia Rozwoju Gminy i Rejestr Urbanistyczny.

Projekt zapewnia też zwiększenie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez organizowanie różnorodnych form konsultacji, a także wdrożenie inicjatywy uchwałodawczej. Zgodnie z Projektem - z obywatelską inicjatywą uchwałodawczą może wystąpić grupa mieszkańców gminy, posiadających czynne prawa wyborcze do rady gminy.

Zgodnie z założeniami Projektu, w 2026 roku zostanie uruchomiony nieodpłatny i ogólnodostępny Rejestr Urbanistyczny, który będzie prowadzony w systemie teleinformatycznym. W Rejestrze Urbanistycznym będzie można znaleźć raporty z konsultacji społecznych, wydane decyzje administracyjne w toku procesu inwestycyjnego oraz rozstrzygnięcia organów nadzoru. Dodatkowo, od 2026 r., każda gmina będzie musiała posiadać Strategię Rozwoju Gminy, która powinna zawierać kierunki polityki lokalnej, w tym przestrzennej. Wytyczne zawarte w Strategii Rozwoju Gminy będą przekładane i doprecyzowane na konkretne uregulowania w Planie Ogólnym. Ustalenia Planu Ogólnego będą natomiast podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Najważniejszymi zmianami z punktu widzenia realizacji inwestycji będzie jednak Zintegrowany Plan Inwestycyjny oraz nowe zasady dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Zintegrowany Plan Inwestycyjny, duże zmiany dla Inwestorów.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny to specjalny rodzaj planu miejscowego, który jest opracowywany na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej pomiędzy inwestorem a gminą, która określa warunki i zasady realizacji inwestycji, a także zobowiązania stron. Zintegrowany Plan Inwestycyjny może zostać uchwalony dla każdego rodzaju inwestycji, w przypadku, gdy na danym obszarze nie obowiązuje plan miejscowy lub w sytuacji, gdy plan miejscowy nie umożliwi realizacji zamierzonej inwestycji. Uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego skutkuje utratą mocy obowiązującego planu miejscowego lub jego części odnoszącej się do obszaru, którego dotyczy Zintegrowany Plan Inwestycyjny. Założenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego będą musiały być zgodne z postanowieniami Planu Ogólnego. W przypadku inwestycji mieszkaniowych, Zintegrowany Plan Inwestycyjny od 31 grudnia 2025 roku zastąpi uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uregulowane w specustawie mieszkaniowej (Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. 2018 poz. 1496).

Zintegrowany Plan Inwestycyjny obejmuje teren, na którym inwestor planuje zrealizować inwestycję główną, a także inwestycję uzupełniającą, np. drogę dojazdową

albo inną infrastrukturę towarzyszącą, której realizacja będzie oczekiwana od inwestora przez gminę. Zintegrowany Plan Inwestycyjny może zakładać przekazanie części zarówno inwestycji głównej, jak i uzupełniającej na rzecz gminy lub pokrycie kosztów budowy inwestycji uzupełniającej lub przekazanie innych świadczeń na rzecz gminy. Dopiero po wejściu w życie nowych przepisów będziemy dowiedzieć się jednak, czy negocjacje między gminami a inwestorami będą praktyczne i czy nie zniechęcą tych ostatnich do korzystania z ZPI.

4. Nowe przepisy dotyczące uzyskiwania warunków zabudowy. Dla jakich terenów zostaną wydane decyzje o warunkach zabudowy?

W przypadku wejścia w życie proponowanej reformy planowania przestrzennego, nadal konieczne będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach, na których nie obowiązuje plan miejscowy. Zgodnie z Projektem, Plan Ogólny będzie określał konkretne strefy planistyczne w gminie, takie jak strefy mieszkalne wielorodzinne, strefy mieszkalne jednorodzinne, strefy usługowe, strefy zieleni i rekreacji itp. Ustalenie warunków zabudowy nie będzie zależne od zachowania funkcji istniejącej w otoczeniu, jak jest to obecnie. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, organy administracji będą weryfikowały, czy funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją określoną w Planie Ogólnym, natomiast przedmiotem ich weryfikacji nie będzie funkcja zabudowy sąsiadującej.

5. Termin ważności decyzji o warunkach zabudowy, a istniejące już decyzje.

Reforma planowania przestrzennego zakłada ponowne wprowadzenie terminu ważności dla decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z Projektem, decyzje o warunkach zabudowy będą ważne przez okres 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne w administracyjnym toku instancji.

Co zatem oznacza reforma planowania przestrzennego i jej wejście w życie dla istniejących lub procedowanych decyzji o warunkach zabudowy?

Decyzja o warunkach zabudowy wydana przed dniem wejścia w życie reformy planowania przestrzennego pozostanie w mocy i na jej podstawie będzie można uzyskać pozwolenie na budowę. Po wejściu w życie

reformy planowania przestrzennego i do czasu uchwalenia Planu Ogólnego, inwestorzy nadal będą mogli uzyskiwać decyzje o warunkach zabudowy. Natomiast, jeśli do 31 grudnia 2025 roku nie zostanie uchwalony Plan Ogólny, to od 1 stycznia 2026 roku do czasu uchwalenia Planu Ogólnego, nie będzie można uzyskać decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy, na której obszarze nie zostanie uchwalony Plan Ogólny. W takim przypadku inwestycje będą mogły być realizowane jedynie na podstawie decyzji wydanych wcześniej lub na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Zatem jeśli inwestor ma już plan dotyczący realizacji inwestycji na nieruchomości, która nie ma uchwalonego planu, to powinien podjąć działania, aby jak najszybciej uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, gdyż po nowelizacji ustawy może napotkać się z dużym utrudnieniem w tym zakresie.

Czy proponowane zmiany zostaną przyjęte i wprowadzone do obowiązującego systemu prawnego?

Jednym z ważnych celów zawartych w Krajowym Planie Odbudowy („KPO”), będących jego kamieniem milowym jest reforma planowania przestrzennego. Główną zmianą wprowadzaną w ramach tej reformy jest wprowadzenie planu ogólnego gminy jako kluczowego elementu zmieniającego filozofię podejścia do planowania przestrzennego w gminie. Projekt zakłada, że Plan Ogólny gminy musi zostać uchwalony do końca 2025 roku, co oznacza, że okres przejściowy między obecnym systemem a nowymi przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego potrwa prawie trzy lata od uchwalenia ustawy. Wprowadzenie szerokich zmian wymaga czasu na zapoznanie się z przepisami przez różne podmioty, takie jak samorządy, inwestorzy, urbaniści i branżowe środowiska.

Uczestnicy procesu inwestycyjnego planujący inwestycje powinni już mieć na uwadze nadchodzące zmiany oraz wynikające z nich utrudnienia związane z uchwaleniem Planu Ogólnego, modyfikacją przepisów dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Planowana reforma planowania przestrzennego wprowadza też nowe możliwości dla inwestorów takie jak Zintegrowany Plan Inwestycyjny, który może okazać się kuszącą opcją dla inwestorów planujących nowe przedsięwzięcia.

Zapraszamy do kontaktu z autorami artykułu:

Marta Bijak-Haiduk
Partner, Head of Real Estate,
Deloitte Legal
Email: mbijakhaiduk@deloittece.com

Anna Jabłońska
Senior Associate, Real Estate,
Deloitte Legal
Email: annjablonska@deloittece.com

Enrika Gawłowska
Associate, Real Estate, Deloitte Legal
Email: egawlowska@deloittece.com