

Warszawa, 16 maja 2022 r.

Sz. P.

Piotr Uściński

Sekretarz stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Dotyczy: konsultacji publicznych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Szanowny Panie Ministrze!

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 kwietnia 2022 roku, imieniu Stowarzyszenia – Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych (dalej jako: „**PINK**”), pragnę podziękować za zaproszenie do wzięcia udziału w konsultacjach publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (numer w wykazie prac legislacyjnych Rządu: UD369).

W załączeniu pozwalamy sobie przekazać nasze uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Wierzimy, że zgłoszone przez nas postulaty, płynące wprost od podmiotów realizujących inwestycje budowlane, spotkają się z Państwem zrozumieniem. Wprowadzenie zaproponowanych przez nas rozwiązań pozwoli z jednej strony wyeliminować istniejące dzisiaj na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wątpliwości interpretacyjne i uprościć brzmienie niektórych przepisów, z drugiej zaś dostosować przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego do realiów panujących obecnie na rynku.

Jednocześnie, w imieniu PINK, chciałabym wyrazić gotowość do udziału we wszelkich aktywnościach inicjowanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii związanych z rynkiem nieruchomości komercyjnych, w szczególności w zakresie różnego rodzaju działaniach legislacyjnych podejmowanych w tym obszarze.

Z wyrazami szacunku,

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
(podpisano elektronicznie)

Dyrektor Operacyjny / Członek Zarządu
Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych

Załącznik: tabela uwag

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW		
Przepis	Propozycja	Uzasadnienie / wyjaśnienie
Art. 2 pkt 5a	Do definicji „inwestycji uzupełniającej” obok budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy, należałoby dodać rozbudowę i nadbudowę oraz remont.	Z dotychczasowej praktyki stosowania Specustawy Mieszkaniowej wyraźnie widać, że często pożądaną przez gminę inwestycją finansowaną przez prywatnego inwestora jest rozbudowa już istniejących szkół i przedszkoli publicznych, często w połączeniu z remontem istniejących budynków, ich doposażeniem itp. Ustawa powinna dawać jednoznaczność możliwości potraktowania takiej inwestycji jako inwestycji uzupełniającej w procedurze negocjacji umowy urbanistycznej na potrzeby ZPI (zintegrowanego projektu inwestycyjnego), bez pozostawiania wątpliwości interpretacyjnych.
Art. 2 pkt 23 (art. 13a ust. 2 pkt 2 lit. b), art. 57) u.p.z.p	Zdefiniowanie w Ustawie obszaru zabudowy śródmiejskiej jako „ <i>położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w szczególności handlowej i administracyjnej</i> ” wprowadzi do obrotu prawnego równoległą do istniejącej już, ale odmienną definicję bardzo zbliżonego pojęcia „ <i>zabudowy śródmiejskiej</i> ”, która zdefiniowana jest w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jako: „ <i>zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</i> ”.	Funkcjonowanie dwóch odrębnych definicji tego samego pojęcia będzie budzić niepotrzebne wątpliwości prawne. Wprawdzie zgodnie z przepisami przejściowymi do Ustawy, Rozporządzenie będzie dostosowane do zmian ustawowych w przeciągu 12 miesięcy od jej wejścia w życie, niemniej być może celowe byłoby uporządkowanie tych definicji już od momentu wejścia w życie Ustawy. Obie definicje są dość nieostre, jednak nowa definicja ma tę zaletę, że jest bardziej pojemna i najwyraźniej dopuszcza wyznaczenie zabudowy śródmiejskiej także poza centrum – śródmieściem miasta, na przykład w centrach dzielnicowych itp.

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

Art. 2 pkt 27, art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b), art. 54 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.z.p	Proponowane jest wypracowanie takiej definicji „powierzchni biologicznie czynnej”, która w większym stopniu promować będzie wprowadzanie bioróżnorodnych ekosystemów z przewagą zieleni wysokiej. Konieczne jest jednoznaczne wskazanie na zaliczanie do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni zielonych ścian,	Pożądana jest taka definicja, która daje znacznie lepszy efekt przyrodniczy. Istotne jest również jednoznaczne wskazanie na zaliczanie do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni zielonych ścian, co jest rozwiązaniem szczególnie istotnym właśnie na obszarach śródmiejskich.
Art. 2 pkt 29 u.p.z.p	Zamiast wprowadzania całkowicie nowej definicji „wysokości zabudowy”, dość zawiłej interpretacyjnie, należałoby raczej zmierzać do ujednoczenia pojęć „wysokości zabudowy” i „wysokości budynku”, opierając się na dotychczasowej sprawdzonej praktyce i definicji zawartej w Warunkach Technicznych.	Zmiana ma na celu doprecyzowanie i ujednoczenie definicji legalnych.
Art. 8h ust. 1 u.p.z.p	Wydaje się, że zachowanie min. 7 dniowego okresu od ogłoszenia do rozpoczęcia konsultacji nie wydłużyłoby istotnie procedury planistycznej, a pozwoliłoby na większą inkluzywność procesu.	Przyjęcie dla konsultacji społecznej nowych zasad wzorowanych na ustawie o rewitalizacji należy ocenić pozytywnie, jednak rezygnacja z wyprzedzającego poinformowania o konsultacjach (tzn. przepis pozwalający organowi gminy poinformować o konsultacjach dopiero w dniu ich rozpoczęcia) może znacznie utrudnić interesariuszom aktywny udział w konsultacjach i spowodować ich wykluczenie z procesu konsultacji.
Art. 8k ust. 1 u.p.z.p	Warto rozważyć przeprowadzenie częściowego procesu konsultacyjnego już na samym początku sporządzania aktu planistycznego – zamiast samego zbierania wniosków przeprowadzić spotkanie informacyjne i prezentację założeń do projektu planu.	Dzięki takiemu rozwiązaniu można włączyć interesariuszy już na wczesnym etapie i uniknąć wielu nieporozumień i konfliktów na późniejszym etapie konsultowania projektu planu. Taka praktyka wprowadzona została w Warszawie w autorskim procesie rozszerzonych konsultacji i sprawdza się bardzo dobrze.
Art. 13a ust. 2 u.p.z.p	Dodanie, iż w planie ogólnym obligatoryjnie określa się obszary uzupełnienia zabudowy.	Niewykluczone, iż pojawi się praktyka nieokreślenia tego typu zabudowy z uwagi na protesty pewnych grup mieszkańców gmin (w projekcie jest fakultatywność),

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>doprowadzi to de facto do wykluczenia możliwości zabudowy terenów, dla których nie będzie sporządzony plan miejscowy, albowiem decyzje o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy będzie można wydawać jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy. Przy realnych przewidywaniach, iż proces uchwalenia planu ogólnego gminy i następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie czasochłonny (mimo uproszczenia procedur), to wielce prawdopodobne jest, iż wiele terenów zostanie wyłączonych z zabudowy na kilkanaście lat, co wypaczać będzie nie tylko wyrażoną w art. 4 ustawy Prawo budowlane zasadę wolności budowlanej, lecz przede wszystkim będzie godzić w opisaną w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP zasadę, iż własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Co warte podkreślenia, w przypadku niewyznaczenia w planie ogólnym gminy obszarów uzupełnienia zabudowy istota własności zostanie zdecydowanie naruszona.</p>
<p>Art. 13a ust. 2 u.p.z.p</p>	<p>Dodanie, iż w planie ogólnym obligatoryjnie określa się obszary zabudowy śródmiejskiej w miastach powyżej 5000 mieszkańców, przy czym obszary zabudowy śródmiejskiej nie mogą stanowić mniej niż 15% powierzchni miasta, a fakultatywnie w miastach do 5000 mieszkańców.</p>	<p>Rozwiązanie jest uzasadnione dla kształtowania reprezentacyjnych, poprawnych urbanistycznie centrów miast oraz realizacji zasady uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego wyrażonej w art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.</p>
<p>Art. 13c ust. 1 u.p.z.p</p>	<p>Zmiana brzmienia przepisu w taki sposób, by nie było dopuszczalne wyznaczenie w planie ogólnym monofunkcyjnych stref.</p>	<p>Dopuszczenie wyznaczania w planie ogólnym monofunkcyjnych stref – na przykład usługowej czy handlu wielkopowierzchniowego – może być bardzo szkodliwe dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ekonomii gminy i ładu przestrzennego i może wywoływać szkodliwe zjawiska społeczne.</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>Przykładem takich negatywnych przekształceń było powstanie dzielnicy biurowej na warszawskim Stłużewcu (zwanej „Mordorem”) bez żadnych innych funkcji, co doprowadziło do licznych problemów przestrzennych, transportowych, społecznych. Do takiej ścieżki rozwoju zachęcało również uchwalone w 2006 roku Studium m.st. Warszawy, co z dzisiejszej perspektywy było dużym błędem. Z kolei duże centra handlowe zajmujące rozległe tereny bez żadnej innej funkcji, z towarzyszącymi im wielkimi terenowymi parkingami odchodzą już do przeszłości, na korzyść zespołów mix-use mieszczących poza handlem także biura, mieszkania na wynajem, usługi społeczne, tereny rekreacyjne itp. Plany ogólne powinny kreować mądrą, nowoczesną politykę przestrzenną i zapobiegać negatywnym zjawiskom monofunkcyjności.</p>
<p>Art. 13d u.p.z.p</p>	<p>Usunięcie przepisu</p>	<p>Proponowane w projekcie rozwiązanie powoduje, iż gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wówczas nie będzie możliwe wyznaczenie stref planistycznych w postaci strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefy wielofunkcyjnej z zabudową</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>zagrodową na innych obszarach - pozostawienie tej konstrukcji doprowadzi do absurdów w planowaniu przestrzennym godzących w ład przestrzenny, albowiem w takiej sytuacji gmina zostanie pozbawiona możliwości wyznaczenia stref zabudowy mieszkaniowej na obszarach o zwartej i niewymagającej uzupełnienia zabudowy wielorodzinnej, dla których dotychczas nie uchwalono planu miejscowego bądź stwierdzono jego nieważność, ponadto zaproponowane rozwiązanie zbyt mocno ogranicza swobodę gminy w kształtowaniu jej polityki przestrzennej.</p>
<p>Art. 13f ust. 3 u.p.z.p</p>	<p>Zmiana parametrów zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej poprzez ich zmniejszenie odpowiednio z 3,0 ha na 0,5 ha oraz z 20 ha na 5,0 ha</p>	<p>Pozostawienie tak rygorystycznych wskaźników, nawet przy możliwości ich obniżenia o 50% spowoduje, iż w centrach wielu miast, zwłaszcza o zabudowie historycznej i wielkomiejskiej nie będzie możliwa realizacja funkcji mieszkaniowej (sam Park Świętokrzyski w Warszawie ma pow. ok. 3 ha), co będzie powodowało pustoszenie stref śródmiejskich i tworzenie z miast sypialni dla centrum pozbawionego stałych mieszkańców.</p>
<p>Art. 13f ust. 4 u.p.z.p</p>	<p>Propozycja nowego brzmienia: <i>„W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w miejscowym planie zagospodarowania można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem, iż realizacja tej funkcji będzie możliwa, gdy zamierzenie budowlane spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”</i></p>	<p>Przyjęte aktualnie rozwiązanie uzależniające realizację funkcji mieszkaniowej od tego, żeby każda działka ewidencyjna na takim terenie spełniała gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej jest szkodliwe i niepraktyczne co najmniej z czterech względów: po pierwsze, zweryfikowanie spełniania tych kryteriów przez wszystkie działki ewidencyjne na planowanym obszarze jest niezmiernie czasochłonne i może doprowadzić do tego, iż prace projektowe nad planem ogólnym gminy, zwłaszcza w dużych i średnich miastach, będą trwać latami; po drugie, ryzyko pomyłki</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

<p>Art. 13f ust. 5 u.p.z.p</p>	<p>Propozycja nowego brzmienia: <i>„W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa jest możliwe jeżeli zamierzenie budowlane spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.”</i></p>	<p>w zakresie spełnienia tychże standardów – z uwagi na ogromną liczbę działek do przeanalizowania – jest bardzo wysokie, co może skutkować powszechnym unieważnianiem planów ogólnych gminy przez sądy administracyjne, a w konsekwencji wstrzymaniem możliwości prowadzenia polityki przestrzennej gmin nawet na kilkanaście lat (grozi nam paraliż inwestycyjny); po trzecie, w sposób istotny ograniczy to możliwości inwestycyjne w gminach, zwłaszcza, iż część wykluczonych działek nie będzie mogła w ekonomiczny sposób służyć do bilansowania terenu zgodnie ze wskaźnikami zabudowy czy też zapewnienia opłacalnej chłonności inwestycji; po czwarte, może to doprowadzić do faktycznego zastąpienia budownictwa wielorodzinnego budownictwem apartotelowym, które obchodzić będzie rygory planów ogólnych gminy, a w konsekwencji planów miejscowych, oparte o omawiany przepis. W sytuacji głodu mieszkaniowego, nabywcy, żeby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, będą zmuszeni do zakupu przede wszystkim lokali niemieszkalnych niespełniających rygorystycznych norm budownictwa wielorodzinnego i niezajdujących ochrony w ustawie deweloperskiej – w rezultacie ucierpią na tym sami nabywcy, jak i sam ład przestrzenny, bo de facto zabudowa wielorodzinna, albo raczej quasi-wielorodzinna, będzie powstawała głównie na terenach przeznaczonych pod usługi. Zaproponowane brzmienie niweluje większość tych ryzyk realizując jednocześnie przesłanie, które przyświecało twórcom projektu.</p>
---	---	--

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

Art. 13f ust. 7 pkt 1 u.p.z.p	Dodanie do brzmienia przepisu: „ <i>przy czym wartości te nie mogą być mniejsze niż 50% wartości odległości określonych w ust. 2 i 3</i> ”	Konieczność zapewnienia racjonalnych narzędzi planowania przestrzennego, które nie będą wprowadzać faktycznego zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
Art. 13f ust. 7 pkt 2 u.p.z.p	Dodanie do brzmienia przepisu: „ <i>przy czym wartości te nie mogą być wyższe niż 50% wartości powierzchni określonych w ust. 3</i> ”	Konieczność zapewnienia racjonalnych narzędzi planowania przestrzennego, które nie będą wprowadzać faktycznego zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
Art. 13f ust. 7 pkt 3 u.p.z.p	Usunięcie przepisu	Poprzez pozostawienie gminie możliwości ustalania zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, przychodni podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu seniora, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku straży pożarnej i to w oparciu o dowolne kryteria, gmina może wprowadzić faktyczny zakaz zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza przy niedoborze działek inwestycyjnych w dużych miastach). Ponadto lokalizacje takich miejsc jak przedszkole, żłobek, przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej, placówka pocztowa czy apteka uzależnione są od zapotrzebowania rynkowego i powstają częstokroć dopiero po powstaniu zabudowy, a nie przed jej realizacją. Z kolei biblioteki w dobie postępującej cyfryzacji i dostępności do e-booków tracą rację bytu w takiej ilości i zagęszczeniu na liczbę mieszkańców jak w poprzednich dekadach.
Art. 13f ust. 8 u.p.z.p.	Usunięcie przepisu	Gmina powinna mieć swobodę w ustalaniu minimalnej wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej, inne bowiem warunki urbanistyczne i gęstość zabudowy znajdują się na obszarach śródmiejskich czy na terenie przedmieść.

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

<p>Art. 13h ust. 2 u.p.z.p</p>	<p>Usunięcie odesłania: „<i>w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3</i>”.</p>	<p>Konsekwencja postulowanego usunięcia art. 13d u.p.z.p. Ponadto dokonanie tych obliczeń będzie bardzo czasochłonne i narażone na błędy w obliczeniach, jak i w sposobie ich przeprowadzenia, a to przede wszystkim z uwagi na przyjęty w projekcie rozporządzenia wzór chłonności terenów niezabudowanych, który jako jeden ze wskaźników obliczeniowych wymienia bardzo nieprecyzyjny wskaźnik powierzchni terenów niezabudowanych (rodzi to ryzyko stwierdzenia nieważności planu ogólnego gminy). Nie wiadomo bowiem, czy chodzi o tereny, na których faktycznie można by w przyszłości zainwestować (ustalenie tych terenów byłoby bardzo praco- i czasochłonne, jak i w zależności od przyjętej metody dawałoby różne rezultaty) czy o tereny, do których by zaliczono jedynie działki geodezyjne pozbawione zabudowy (można tu sobie wyobrazić dużych rozmiarów działkę geodezyjną zabudowaną w taki sposób, iż na większości jej obszaru (np. 80%) dałoby się zrealizować dalszą zabudowę, a taka działka nie byłaby wówczas zaliczana do terenów niezabudowanych. W makroskali wypaczałoby to rzeczywistą chłonność terenów niezabudowanych).</p>
<p>Art. 14 ust. 6a pkt 2 u.p.z.p.</p>	<p>Usunięcie przepisu</p>	<p>Wymaganie sporządzenia planu miejscowego specjalnie dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy >500kW wydaje się nadmiarowe i utrudni / opóźni transformację energetyczną kraju. Wydaje się, że powinien być zastosowany tryb uproszczony, w tym dopuszczenie decyzji WZ lub jej specjalnego rodzaju. Tereny takich instalacji powinny być wyznaczone w planie ogólnym, który podlega konsultacjom społecznym i będzie wystarczającym</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		zapewnieniem udziału społeczeństwa w decydowaniu o zagospodarowaniu przestrzennym gminy w kwestii lokalizacji instalacji OZE.
Art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.	Obligatoryjnie w planie miejscowym powinna być określona min. i max. nadziemna intensywność zabudowy, podczas gdy max. intensywność zabudowy (uwzględniająca również część podziemną) tylko w razie potrzeb. W większości przypadków taka potrzeba nie zaistnieje, ponieważ część podziemna będzie mieścić garaż podziemny (zwykle wynikający z wymogów min. liczby miejsc parkingowych określonych w planie), więc znaczenie intensywności zabudowy obejmującej kondygnacje podziemne jest pomijalne dla kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnej gospodarki przestrzenią. Całościowa intensywność zabudowy może mieć znaczenie w przypadkach, w których kondygnacja podziemna ma inne funkcje użytkowe (np. kondygnacja usługowa w centrum handlowym). Ponadto pod rozważenie należy poddać odniesienie się wyłącznie do „minimalnej liczby miejsc do parkowania”, podczas gdy uchwalone ponad 15 lat temu Studium m.st. Warszawy określa w strefach centralnych jedynie maksymalną liczbę miejsc parkingowych, zgodnie ze współczesnymi trendami urbanistycznymi. Ponadto w planach ogólnych powinno zmierzać się do maksymalnego rozwoju wydajnego transportu publicznego i ograniczania liczby miejsc parkingowych na całym obszarze gminy	
Art. 20 ust. 1 u.p.z.p.	Zmiana brzmienia	Fakt, że rada gminy nie może zmienić rozstrzygnięcia uwag do planu, a jedynie uchwalić go bez zmian lub wrócić do powtórzenia procedury, powodować będzie niepotrzebne przedłużenie procedury sporządzania planu. Niejednokrotnie kwestia sporna dotyczy jednej konkretnej sprawy, która mogłaby być w ten sposób szybko i skutecznie rozstrzygnięta, a w oparciu o projekt nowelizacji Ustawy będzie to powodowało niepotrzebne cofnięcie całego planu w procedurze. Wydaje się, że odebranie radzie gminy możliwości zmiany

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		rozstrzygnięć uwag dokonanych przez prezydenta (burmistrza / wójta) jest niezasadne.
Art. 20 ust. 3 u.p.z.p.	Zmiana brzmienia art. 20 ust. 3 u.p.z.p. poprzez dodanie słowa „wyłącznie”, tj. <i>„Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się wyłącznie.”</i>	Zmiana ta ma na celu rozwianie zachodzących wątpliwości interpretacyjnych.
Art. 27c ust. 1 u.p.z.p.	Zastosowanie trybu uproszczonego sporządzania planu miejscowego powinno dotyczyć również naprawienia ewidentnych błędów i pomyłek, które znalazły się w uchwalonym planie oraz dostosowaniu planu do zmiany przepisów odrębnych. Poza tym powinna też istnieć uproszczona procedura nieistotnej, małej zmiany planu ogólnego.	
Art. 27c ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.z.p.	Zmiana wartości obowiązujących parametrów i wskaźników z 10% na 30%	Rozszerzać to będzie istotnie stosowanie postępowania uproszczonego przy zmianie planu miejscowego, co przyspieszy proces aktualizacji zmieniających się potrzeb gospodarczych i urbanistycznych.
Art. 27c ust. 1 pkt 2 lit. h u.p.z.p.	Zmiana odległości z <i>„o nie więcej niż 1 m”</i> do <i>„o nie więcej niż 10 m”</i> w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub linii zabudowy	Rozszerzać to będzie istotnie stosowanie postępowania uproszczonego przy zmianie planu miejscowego, co przyspieszy proces aktualizacji zmieniających się podziałów geodezyjnych i własnościowych, jak i eliminację błędów w zakresie wytyczenia tych linii, które utrudniają bądź uniemożliwiają inwestowanie.
Art. 36 ust. 4 u.p.z.p.	Przywrócenie pierwotnego brzmienia przepisu: <i>„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.</i>	Wprowadzenie w projekcie mechanizmu, że uchwalenie lub zmiana planu miejscowego powoduje konieczność poniesienia przez właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości opłaty planistycznej w każdym przypadku, gdy wartość nieruchomości wzrośnie i to w sztywnej wysokości 30% klóci się z konstytucyjną zasadą ochrony własności wyrażoną w art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Mechanizm ten bowiem spowoduje, iż znaczna grupa podmiotów zmuszonych będzie sprzedać w takim wypadku posiadaną nieruchomość, żeby móc spłacić zobowiązanie natury

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>publicznoprawnej i to bez chęci skorzystania z dobrodziejstwa wzrostu wartości nieruchomości. Tym samym, celowe jest aby pobranie opłaty było uzależnione od faktu zbycia takiej nieruchomości bądź uzyskania pozwolenia na budowę, którego warunki opierają się na uchwaleniu lub zmianie planu zwiększającej wartość nieruchomości. Nadto gmina winna zachować możliwość ustalania wysokości opłaty, ażeby móc dostosować jej wysokość np. do możliwości finansowych właściciela nieruchomości bądź jej użytkownika wieczystego. W przeciwnym razie będzie dochodzić do komasacji nieruchomości w rękach najbogatszych warstw społeczeństwa, podczas, gdy podmioty biedniejsze będą zbywać swoje nieruchomości tylko po to, aby zapłacić daniny publicznoprawne (ukryte wywłaszczenie). Poza tym przyjęte w projekcie rozwiązanie kłóci się z celem wprowadzenia do polskiego porządku prawnego opłaty planistycznej, tj. z zapewnieniem gminie partycypowania w zyskach, jakie przynosi zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opłata planistyczna w proponowanej odsłonie – jako niezwiązana z zyskiem ze sprzedaży nieruchomości (sprzedaż mimo poprawy sytuacji planistycznej może nigdy nie nastąpić w trakcie obowiązywania planu miejscowego) bądź z uzyskaniem korzystnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę – nie tylko będzie w wielu przypadkach narzędziem faktycznego wywłaszczenia, lecz może stanowić ukryty podatek.</p>
--	--	--

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

<p>Art. 37 ust. 6a u.p.z.p</p>	<p>Wprowadzenie możliwości rozłożenia opłaty planistycznej na raty i jej umorzenia także dla innych podmiotów niż osoby fizyczne, tj. poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> • skreślenie w art. 37 ust. 6a słów „<i>będącego osobą fizyczną</i>”, • dodanie do pkt 1 „<i>albo miał siedzibę na tej nieruchomości lub wykorzystywał ją do prowadzenia działalności gospodarczej</i>” po słowach „<i>stale zamieszkiwał na tej nieruchomości</i>”, • dodanie do pkt 2 „<i>albo znajduje się w upadłości albo restrukturyzacji</i>” po słowach „<i>o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1 i 66)</i>” oraz dodanie „<i>albo miał siedzibę na tej nieruchomości lub wykorzystywał ją do prowadzenia działalności gospodarczej</i>” po słowach „<i>stale zamieszkiwał na tej nieruchomości</i>” 	<p>Celem tej zmiany jest zapewnienie równouprawnienia podmiotów będących właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Obecne w projekcie rozwiązanie faworyzuje bowiem tylko osoby fizyczne, które też mogą prowadzić działalność gospodarczą na takich nieruchomościach, podobnie jak np. spółki prawa handlowego. W konsekwencji, przyznanie uprawnień do rozłożenia opłaty planistycznej na raty i do jej umorzenia wyłącznie osobom fizycznym nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.</p>
<p>Art. 37ec ust. 1 u.p.z.p</p>	<p>Konieczne doprecyzowanie przepisu</p>	<p>Nie jest jasne, w jakiej formie rada gminy wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) – czy jest to uchwała rady. W jakim sensie prezydent miasta (wójt / burmistrz) „sporządza” projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, skoro dostaje te materiały (projekt i prognozy) we wniosku inwestora. Wyjaśnienia wymaga, czy jednocześnie z procedowaniem ZPI będzie mogła być procedowana zmiana planu ogólnego pozwalająca na przyjęcie rozwiązań zaproponowanych w projekcie ZPI. Znacznie przyspieszyło to procedurę, co jest szczególnie ważne w kontekście ogromnych potrzeb na rynku mieszkaniowym – takie rozwiązanie byłoby bardzo pożądane.</p>
<p>Art. 37ed ust. 1 pkt 3 u.p.z.p</p>	<p>Ustawa powinna określać maksymalny poziom udziału inwestora w finansowaniu inwestycji uzupełniającej – na przykład na poziomie 5% wartości inwestycji podstawowej, wliczając w to wszystko, co stanowi inwestycję towarzyszącą na skutek ustaleń w ramach negocjacji między</p>	<p>Zapobiegnie to stawianiu przez gminy nierealnych ekonomicznie oczekiwań inwestorom, co mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której ZPI będzie narzędziem martwym. Na przykład w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy dot. negocjacji z inwestorami udziału w</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

	inwestorem a gminą (placówki oświatowe, tereny zieleni, drogi itd. wymienione enumeratywnie w Ustawie).	finansowaniu inwestycji towarzyszących oświatowych w trybie Specustawy Mieszkaniowej wejściowy udział negocjacyjny został ustalony na poziomie 4% wartości PUM inwestycji, przy czym 2,5% to minimalny wkład inwestora a pozostałe 1,5% może być wkładem gminy. Wydaje się, że poziom 5% w odniesieniu do całości inwestycji uzupełniających byłby racjonalny, jakkolwiek wymagałoby to oczywiście uprzedniego przeanalizowania.
Art. 37i ust. 1 u.p.z.p	Do rozważenia jest włączenie do katalogu inwestycji uzupełniających w przypadku ZPI także lokali mieszkaniowych do zasobu gminy – tak jak to jest w przypadku miejscowego planu rewitalizacji.	Zważywszy na postępujący kryzys mieszkaniowy, a w szczególności brak dostępnych mieszkań na wynajem, taki zapis mógłby istotnie przyspieszyć realizację gminnych programów mieszkaniowych.
Art. 61 ust. 5a u.p.z.p	Przywrócenie rozwiązań aktualnie obowiązujących w zakresie wyznaczania obszaru analizowanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 5a u.p.z.p.), tj. <i>„w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu”</i> w miejsce <i>„w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu”</i> oraz <i>„jednak nie mniejszej niż 50 metrów”</i> w miejsce <i>„jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 metrów”</i>	Dotychczasowe rozwiązania gwarantują gminie elastyczność w zakresie planowania przestrzennego, przy czym jak wskazuje się słusznie w orzecznictwie „Możliwość ustalenia innego niż średni wskaźnik, nie może wynikać z dowolnych twierdzeń analizy przewidujących możliwość odstąpienia od wskaźnika średniego. Treść analizy powinna wykazywać, że odstąpienie od wskaźnika średniego służy zachowaniu ładu przestrzennego. Tym samym, powody i przesłanki odstępstw od zasad wyznaczania parametrów powinny być precyzyjnie, szczegółowo i rzetelnie uzasadnione przez organ wydający decyzję” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 30 listopada 2021 r., sygn. akt II SA/Gl 803/21, LEX nr 3281798). Dowolność organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy jest więc wyłączona, a dotychczasowe przepisy umożliwiają szerokie wyznaczenie obszaru analizowanego, które to w konkretnych uwarunkowaniach będzie sprzyjać zachowaniu ładu

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		przestrzennego, a w tym rozwoju urbanistycznemu oraz ekspansji wsi i miast w braku planów miejscowych (których procedowanie trwa nierzadko od kilku do kilkunastu lat, a projekt nieznacznie poprawi sytuację w tym zakresie o czym w pkt 20). Nie ma więc zagrożenia dla arbitralnych działań, zwłaszcza, iż decyzje o warunkach zabudowy podlegają kontroli w ramach administracyjnego toku instancji, a następnie kontroli sądowej. Ponadto wprowadzenie ograniczenia sposobu ustalania obszaru analizowanego nie ma uzasadnienia w sytuacji, gdy projekt przewiduje, iż dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy konieczne jest położenie inwestycji w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym gminy w oparciu o rygorystyczne zasady przewidziane w projekcie.
Art. 61 ust. 7 pkt 7 u.p.z.p	W decyzji o warunkach zabudowy powinna być określona nie tylko minimalna, ale również maksymalna liczba miejsc parkingowych.	Jest szczególnie istotne na terenach śródmiejskich w centralnych obszarach miast.
Art. 63 ust. 3a u.p.z.p	Zmiana brzmienia przepisu - w miejsce słów „ <i>pobiera od inwestora opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości</i> ” wprowadzenie „ <i>pobiera od inwestora opłatę w wysokości do 30% wzrostu wartości nieruchomości</i> ”.	Gmina winna zachować możliwość ustalania wysokości opłaty, ażeby móc dostosować jej wysokość np. do możliwości finansowych właściciela nieruchomości bądź jej użytkownika wieczystego. Konieczność poniesienia zbyt wysokiej opłaty „planistycznej” może bowiem zniechęcać właścicieli i użytkowników wieczystych do inwestowania (zwłaszcza w biedniejszych regionach) ze szkodą dla rozwoju gminy.
Art. 64c u.p.z.p	Zmiana przepisu poprzez wydłużenie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy do 10 lat	Uzasadnione jest to faktem, iż wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trakcie toczącego się postępowania o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę (dalej: „decyzja PnB”)

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>albo w trakcie toczącego się postępowania sądowoadministracyjnego dotyczącego decyzji PnB mogłoby spowodować niemożność realizacji takiej inwestycji, pomimo zaangażowania dużych środków po stronie inwestora. Przewidziany w projekcie okres 5 lat jest zdecydowanie zbyt krótki, albowiem niejednokrotnie postępowanie o wydanie decyzji PnB w pierwszej instancji może trwać do roku, w drugiej instancji do roku, przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym do roku, a przed Naczelny Sąd Administracyjny do 3 lat, a zatem częstokroć – w przypadku, gdy strony postępowania kwestionują zasadność wydania decyzji – decyzja PnB staje się prawomocna dopiero po 6 latach, przy czym okres ten może się znacznie wydłużyć w przypadku jej uchylenia przez organ drugiej instancji lub sąd. Tym samym, zbyt wczesne wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy może mieć katastrofalne konsekwencje np. dla rozpoczętej budowy, gdy sąd administracyjny uchyli ostateczną decyzję PnB, a w międzyczasie nie doszło do uchwalenia planu ogólnego gminy, który wyznacza na terenie inwestycji obszar uzupełnienia zabudowy, bądź nie doszło następnie do uchwalenia planu miejscowego bądź taki plan będzie przewidywał na tym terenie inny rodzaj zabudowy bądź inne jej parametry. Celem zapewnienia bezpieczeństwa prawnego – z racji przeciągających się postępowań administracyjnych i sądowych – jest zatem wprowadzenie racjonalnego terminu na wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, gwarantującego bezpieczeństwo inwestowania, tj. terminu 10 lat. W tym miejscu należy podkreślić, iż projekt u.p.z.p. w obecnym kształcie dąży do</p>
--	--	--

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>faktycznego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o warunkach zabudowy, co przy trwających aktualnie długie lata postępowaniach planistycznych (od kilku do kilkunastu lat) jest wielce szkodliwe i spowoduje ograniczenie prawa do zagospodarowania nieruchomości na ponad 2/3 obszaru Polski, a w niektórych województwach na ponad 90% ich powierzchni, wpływając destrukcyjnie na rozwój kraju – w 2020 roku bowiem wskaźnik pokrycia planami miejscowymi wynosił na obszarze Polski tylko 31,4% (np. w województwie śląskim – 71,8%, małopolskim – 68,4%, mazowieckim – 33,4%, pomorskim – 21,5%, zachodniopomorskim – 20,8%, podkarpackim – 9,2%, kujawskopomorskim – 7,7%). Uproszczenie procedur planistycznych w projekcie u.p.z.p. co prawda przyniesie pewną poprawę tej sytuacji, niemniej narzucony przez ustawodawcę na gminy szeroki zakres czynności do podjęcia oraz konieczność powtarzania czynności planistycznych w przewidzianych ustawą przypadkach niewątpliwie spowodują, iż uchwalenie planu ogólnego gminy czy planu miejscowego w dalszym ciągu będzie trwało latami (nie uwzględniając możliwości stwierdzenia nieważności tych aktów planistycznych, co dodatkowo wydłuży proces). Tym samym, bez możliwości utrzymania w mocy przez okres co najmniej 10 lat lub bez możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowanie terenu będzie możliwe tylko po zakończeniu dwóch czasochłonnych procedur planistycznych, najpierw planu ogólnego gminy, a następnie planu miejscowego, włączając w to zintegrowany plan inwestycyjny.</p>
--	--	--

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

<p>Art. 51 Projekt</p>	<p>Zmiana opisu kwalifikacji członków komisji urbanistycznych</p>	<p>Określenie odnoszące się do członków komisji urbanistycznych (w szczególności MKUA): „składają się one z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego” jest nieprecyzyjne. Należałoby określić kto i na jakiej podstawie, według jakich kryteriów będzie takie przygotowanie zawodowe i wykształcenie członków MKUA weryfikował. Ponadto taki zapis rodzi obawę wykluczenia ze składów MKUA bardzo ważnych i potrzebnych specjalistów w konkretnych dziedzinach, którzy niekoniecznie kiedykolwiek opracowywali akty planistyczne, a których głos doradczy w ich ocenie w ramach prac MKUA jest niezmiernie istotny. W szczególności są to: architekci bez niezbędnego doświadczenia w planowaniu przestrzennym (których udział w MKUA jest niezbędny dla prawidłowej oceny koncepcji stanowiących załącznik do ZPI – analogicznie jak obecnie oceniających ULIM – wnioski o uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych), specjaliści ds. zrównoważonego rozwoju i odporności na zmiany (sustainability / resilience), specjaliści ds. kształtowania zrównoważonych systemów transportowych, specjaliści ds. ochrony dziedzictwa, zabytków i krajobrazu kulturowego, itd. Przy zaproponowanym brzmieniu nowelizacji istniałaby obawa zastąpienia ich przez teoretyków i dydaktyków planowania przestrzennego, którzy nie będą potrafili fachowo ocenić aktów planistycznych pod kątem ww. zagadnień.</p>
<p>Art. 53 Projekt</p>	<p>Wydłużenie możliwości ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, jeżeli w danej gminie nie wszedł w życie plan ogólny gminy, a jeżeli decyzja dotyczy terenu położonego w więcej niż</p>	<p>Obecnie projekt przewiduje, iż wydanie decyzji WZ w zakresie budowy nowej zabudowy nie będzie de facto możliwe jeżeli wniosek o jej wydanie nie zostanie złożony w ciągu trzech lat od wejścia projektu w życie. Po tym</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

	<p>jednej gminie – jeżeli w tych gminach nie wszedł w życie plan ogólny gminy, na wniosek złożony do dnia 31 grudnia 2029 roku (tj. o 4 lata)</p>	<p>czasie zagospodarowania terenów pozbawionych planów miejscowych będzie zasadniczo dopuszczalne jedynie w oparciu o plan ogólny gminy. Z powyższego nasuwa się wniosek, iż w projekcie zbyt optymistycznie założono, iż uchwalenie planu ogólnego powinno zająć nie więcej niż 3 lata. Z racji tego, iż plan ogólny gminy jest nową instytucją prawną, gminy muszą zarezerwować odpowiednie środki finansowe na realizację procedury planistycznej (których mogą przez pierwszych kilka lat nie posiadać) i narzucony przez ustawodawcę na gminy szeroki zakres czynności do podjęcia oraz konieczność powtarzania czynności planistycznych w przewidzianych ustawą przypadkach (mimo uproszczenia procedury w stosunku do poprzedniego studium) nierealne jest, aby 1 stycznia 2026 roku większość gmin w Polsce miała uchwalone plany ogólne (można nawet przypuszczać, iż będzie to niewielki procent gmin w skali kraju). W konsekwencji na długie lata zostanie wykluczona możliwość ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy na znacznym obszarze kraju (poprzez faktyczną niewydolność systemu prawnego) ze szkodą dla jego rozwoju, a przede wszystkim z istotnym naruszeniem prawa własności ogromnej ilości podmiotów. Aby uniknąć tego problemu i w sposób odpowiedzialny podejść do reformy należy wprowadzić termin racjonalny, który pozwoli zarówno gminom, jak i inwestorom przygotować się do tej poważnej nowelizacji.</p>
<p>Art. 57 Projektu</p>	<p>Zmiana brzmienia przepisu: <i>„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone:</i></p>	<p>Obecnie przez zabudowę śródmiejską wedle warunków technicznych budynków (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

	<p>1) w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, 2) określone w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”</p>	<p>warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) rozumie się zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt proponuje, aby z chwilą utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z mocy prawa najpóźniej w dniu 31 grudnia 2025 r. przestały obowiązywać postanowienia określające zabudowę śródmiejską. Będzie to miało niebagatelne skutki dla niezakończonych postępowań o wydanie decyzji PnB (gdy decyzja PnB nie będzie ostateczna i prawomocna), procedowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wówczas może zdarzyć się, iż zajdzie konieczność kompletnego przeprojektowania całej inwestycji (nawet na etapie jej realizacji, gdy decyzja PnB zostanie uchylona przez sąd administracyjny), a to z uwagi na fakt, iż zabudowa śródmiejska daje możliwość obniżenia o 50% odległości w przypadku przesłaniania i zacieniania budynków. Rodzi to poważną niepewność co do prawa, zwłaszcza, iż nierzadko takie przeprojektowanie będzie się wiązać z wyburzeniem w części lub w całości powstającej inwestycji. Termin 3 lat (do dnia 31 grudnia 2025 r.) nie jest w zupełności wystarczający, żeby uniknąć takich sytuacji, albowiem niejednokrotnie postępowanie o wydanie decyzji PnB w pierwszej instancji może trwać do roku, w drugiej instancji do roku, przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym do roku, a przed Naczelnym Sądem Administracyjnym do 3 lat, a</p>
<p>art. 59 ust. 1 Projektu</p>	<p>„Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2029 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe, z wyłączeniem postanowień i części graficznej określających zabudowę śródmiejską, które zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe”</p>	<p>warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) rozumie się zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt proponuje, aby z chwilą utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z mocy prawa najpóźniej w dniu 31 grudnia 2025 r. przestały obowiązywać postanowienia określające zabudowę śródmiejską. Będzie to miało niebagatelne skutki dla niezakończonych postępowań o wydanie decyzji PnB (gdy decyzja PnB nie będzie ostateczna i prawomocna), procedowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wówczas może zdarzyć się, iż zajdzie konieczność kompletnego przeprojektowania całej inwestycji (nawet na etapie jej realizacji, gdy decyzja PnB zostanie uchylona przez sąd administracyjny), a to z uwagi na fakt, iż zabudowa śródmiejska daje możliwość obniżenia o 50% odległości w przypadku przesłaniania i zacieniania budynków. Rodzi to poważną niepewność co do prawa, zwłaszcza, iż nierzadko takie przeprojektowanie będzie się wiązać z wyburzeniem w części lub w całości powstającej inwestycji. Termin 3 lat (do dnia 31 grudnia 2025 r.) nie jest w zupełności wystarczający, żeby uniknąć takich sytuacji, albowiem niejednokrotnie postępowanie o wydanie decyzji PnB w pierwszej instancji może trwać do roku, w drugiej instancji do roku, przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym do roku, a przed Naczelnym Sądem Administracyjnym do 3 lat, a</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>zatem częstokroć – w przypadku, gdy strony postępowania kwestionują zasadność wydania decyzji – decyzja PnB staje się prawomocna dopiero po 6 latach, przy czym okres ten może się wydłużyć w przypadku jej uchylecia przez organ drugiej instancji lub sąd. Zaproponowane rozwiązanie minimalizuje takie ryzyko, uzależniając uchylenie postanowień określających zabudowę śródmiejską w studium od wejścia w życie planu ogólnego gminy, przy czym inwestor jako interesariusz na etapie konsultacji społecznych będzie miał możliwość złożenia wniosków do planu ogólnego gminy celem zapewnienia sobie nieprzerwanego utrzymania postanowień w zakresie zabudowy śródmiejskiej.</p>
--	--	--

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

<p>art. 59 ust. 1 Projektu</p>	<p>Wydłużenie możliwości zachowania mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zmiana brzmienia przepisu z: „<i>nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.</i>” na: „<i>nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2029 r.</i>”</p>	<p>Z racji tego, iż plan ogólny gminy jest nową instytucją prawną, gminy muszą zarezerwować odpowiednie środki finansowe na realizację procedury planistycznej (których mogą przez pierwszych kilka lat nie posiadać) i narzucony przez ustawodawcę na gminy szeroki zakres czynności do podjęcia oraz konieczność powtarzania czynności planistycznych w przewidzianych ustawą przypadkach (mimo uproszczenia procedury w stosunku do poprzedniego studium) nierealne jest, aby 1 stycznia 2026 roku większość gmin w Polsce miała uchwalone plany ogólne (można nawet przypuszczać, iż będzie to niewielki procent gmin w skali kraju). W konsekwencji na długie lata zostanie wykluczona możliwość nie tylko ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, lecz także uchwalania i zmiany planów zagospodarowania przestrzennego na znacznym obszarze kraju (poprzez faktyczną niewydolność systemu prawnego) ze szkodą dla jego rozwoju, a przede wszystkim z istotnym naruszeniem prawa własności ogromnej ilości podmiotów. Aby uniknąć tego problemu i w sposób odpowiedzialny podejść do reformy należy wprowadzić termin racjonalny, który pozwoli zarówno gminom, jak i inwestorom przygotować się do tej poważnej nowelizacji.</p>
---	---	--

PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW

Uwagi ogólne:

- W związku z wprowadzeniem w projekcie legalnych definicji wysokości zabudowy, intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy proponuje się wprowadzenie także legalnych definicji obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy (jako powodujących istotne problemy interpretacyjne w praktyce) poprzez wskazanie przede wszystkim, iż każda z tych linii zabudowy reguluje usytuowanie ściany zewnętrznej (lica) budynku w określony wiążący sposób, a nie każdej jego części dodatkowej (drugorzędnej), takiej jak okap, gzyms, balkon, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, galeria i taras – zmiana wyeliminuje istotny problem interpretacyjny, bowiem w praktyce funkcjonują dwa sprzeczne stanowiska, pierwsze, zgodne z postulowaną definicją, oraz drugie, że w przypadku gdy plan miejscowy nie stanowi inaczej, to jakakolwiek część budynku, nawet ta drugorzędna, nie może przekraczać tychże linii.

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

PROPOZYCJE ZMIAN PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY ORAZ SPOSOBU PRZYGOTOWANIA I UCHWALENIA PLNAU OGÓLNEGO GMINY		
Przepis	Propozycja	Uzasadnienie / wyjaśnienie
§ 2 ust. 1 pkt 1	Zmiana brzmienia przepisu: „ <i>określa się zgrupowania nie mniej niż 3 budynków, w których odległość pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 200 m, przy czym (...)</i> ”	Zmiany mają zapewnić gminie większą elastyczność przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych i potrzeb rozwoju gminy na obszarach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, których uchwalenie może potrwać kilka lat. Dodatkowo to czy decyzja o warunkach zabudowy zostanie wydana decydują także rygorystyczne przesłanki z art. 61 u.p.z.p., przy czym ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się w oparciu o obszar analizowany, który również na bazie art. 61 ust. 5a u.p.z.p. podlega ograniczeniom odległościowym, a zatem nie jest celowe wprowadzanie podwójnych ograniczeń w tym zakresie. Zasady przewidziane w projekcie rozporządzenia dążą do faktycznego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o warunkach zabudowy, co przy trwających aktualnie długie lata postępowaniach planistycznych (od kilku do kilkunastu lat) jest wielce szkodliwe i spowoduje ograniczenie prawa do zagospodarowania nieruchomości na ponad 2/3 obszaru Polski, a w niektórych województwach na ponad 90% ich powierzchni, wpływając destrukcyjnie na rozwój kraju – w 2020 roku bowiem wskaźnik pokrycia planami miejscowymi wynosił na obszarze Polski tylko 31,4% (np. w województwie śląskim – 71,8%, małopolskim – 68,4%, mazowieckim – 33,4%, pomorskim – 21,5%, zachodniopomorskim – 20,8%, podkarpackim – 9,2%, kujawsko-pomorskim – 7,7%). Uproszczenie procedur
§ 2 ust. 1 pkt 2	Zmiana brzmienia przepisu: „ <i>wyznacza się obszar ograniczony obrysem poprowadzonym w odległości od 50 do 400 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa pkt. 1;</i> ”	
§ 2 ust. 1 pkt 3	Zmiana brzmienia przepisu: „ <i>do wyznaczonego w pkt 2 obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 100 000 m² ograniczone z każdej strony obrysem, o którym mowa w pkt 2</i> ”	
§ 2 ust. 1 pkt 4 i 5	Usunięcie przepisów	

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>planistycznych w projekcie u.p.z.p. co prawda przyniesie pewną poprawę tej sytuacji, niemniej narzucony przez ustawodawcę na gminy szeroki zakres czynności do podjęcia oraz konieczność powtarzania czynności planistycznych w przewidzianych ustawą przypadkach niewątpliwe spowodują, iż uchwalenie planu ogólnego gminy czy planu miejscowego w dalszym ciągu będzie trwało latami (nie uwzględniając możliwości stwierdzenia nieważności tych aktów planistycznych, co dodatkowo wydłuży proces). Tym samym, bez możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowanie terenu będzie możliwe tylko po zakończeniu dwóch czasochłonnych procedur planistycznych, najpierw planu ogólnego gminy, a następnie planu miejscowego, włączając w to zintegrowany plan inwestycyjny.</p>
§ 2 ust. 2	<p>Zmiana brzmienia przepisu: <i>„Dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o 50% jego powierzchni, chyba że przemawiają za tym szczególne okoliczności”</i></p>	<p>Uproszczenie sposobu wyznaczania rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy.</p>
§ 5	<p>Usunięcie przepisu</p>	<p>Konsekwencja postulowanego usunięcia art. 13d u.p.z.p. Ponadto dokonanie tych obliczeń będzie bardzo czasochłonne i narażone na błędy w obliczeniach, jak i w sposobie ich przeprowadzenia, a to przede wszystkim z uwagi na przyjęty w projekcie rozporządzenia wzór chłonności terenów niezabudowanych, który jako jeden ze wskaźników obliczeniowych wymienia bardzo nieprecyzyjny wskaźnik powierzchni terenów niezabudowanych (rodzi to ryzyko stwierdzenia nieważności planu ogólnego gminy). Nie wiadomo bowiem czy chodzi o tereny, na których faktycznie</p>

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

		<p>można by w przyszłości zainwestować (ustalenie tych terenów byłoby bardzo praco- i czasochłonne, jak i w zależności od przyjętej metody dawałoby różne rezultaty) czy o tereny, do których by zaliczono jedynie działki geodezyjne pozbawione zabudowy (można tu sobie wyobrazić dużych rozmiarów działkę geodezyjną zabudowaną w taki sposób, iż na większości jej obszaru (np. 80%) dałoby się zrealizować dalszą zabudowę, a taka działka nie byłaby wówczas zaliczana do terenów niezabudowanych. W makroskali wypaczałoby to rzeczywistą chłonność terenów niezabudowanych).</p>
--	--	--