



Centrum Wsparcia Doradczego

Plan ogólny a SUIKZP w świetle przepisów nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

II FORUM WYMIANY DOŚWIADCZEŃ 23.06.2023 R.



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej

Unia Europejska
Fundusz Spójności



FUNDACJA
FUNDUSZ
WSPÓŁPRACY



ZWIĄZEK
MIAST
POLSKICH

Integracja planowania: strategicznego (społeczno-gospodarczego) i przestrzennego

Wymiar przestrzenny polityki rozwoju:

- **Diagnoza**

System planowania przestrzennego nie radzi sobie z żywiłowo przebiegającymi procesami urbanizacji. Jest narzędziem zbyt słabym oraz posiadającym zbyt dużo luk.

- **Problem**

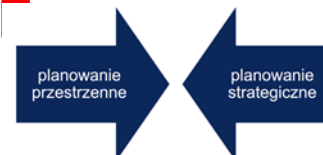
Źródłem kryzysu jest dychotomia oraz braku integracji planowania: przestrzennego i strategicznego (społeczno-gospodarczego), silosowość obu dokumentów oraz trybów ich przygotowania i wdrażania.

- **Skutek**

Sprzeczności w realizacji celów, programów oraz projektów, niska efektywność interwencji publicznej oraz problemy z ochroną interesu publicznego.

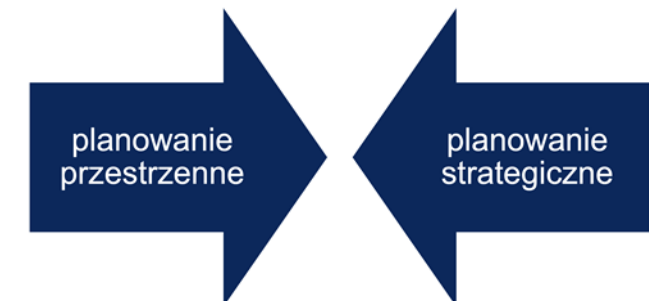
- **Odpowiedź**

Integracji planowania: strategicznego i przestrzennego – **PLANOWANIE ZINTEGROWANE**



Zintegrowane planowanie rozwoju to:

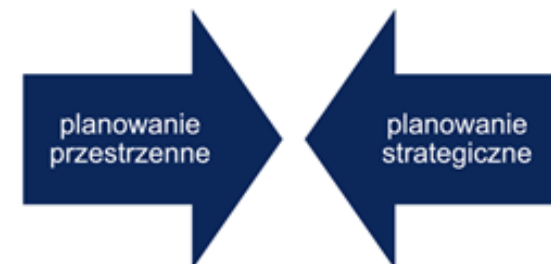
- planowanie holistyczne, wielodyscyplinarne, czasem wyspecjalizowane,
- uwzględniające współzależności i powiązania
- bazujące na kompleksowych rachunkach korzyści i kosztów.



Wymiary integracji:

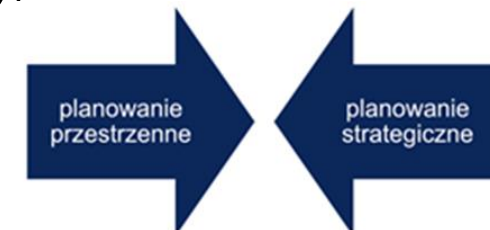
- **integracja problemowa**: integracja w układzie przestrzeni – społeczeństwo – gospodarka; zamiast podejścia sektorowego: transport – przedsiębiorstwa – rolnictwo – turystyka – edukacja – ochrona zdrowia, itp.;
- **integracja między sektorami organizacyjnymi** – konieczność uwzględnienia współdziałania administracji, przedsiębiorstw, nauki, społeczności (wykorzystywanie partnerstw publiczno-prywatnych, publiczno-publicznych, partycypacji społecznej);
- **integracja terytorialna** – potrzeba wykorzystania kapitału terytorialnego nie tylko danej jednostki terytorialnej, ale także jednostek z nią powiązanych;
- **integracja procesu** planowania strategicznego **i dokumentów** planistycznych.

**Problem – horyzont czasowy – strategia zwykle na 10 lat,
polityka przestrzenna minimum na 20 lat.**



Wymiar ustawowy integracji systemów planowania strategicznego i przestrzennego:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 10e ust., pkt. 4-7 – obowiązujący zakres ustaleń strategii rozwoju gminy/strategii ponadlokalnej (model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia i rekomendacje, obszary strategicznej interwencji (wojewódzkie), obszary strategicznej interwencji – lokalne (fakultatywnie);
- Nowelizacja ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 10e ust. 3 pkt 4 i 5 - poszerzenie zakresu ustaleń w zakresie modelu (pkt. 4) oraz ustaleń i rekomendacji (pkt. 5);
- **Nowelizacja ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w trakcie procedury parlamentarnej) – uchylenie SUIKZP;**
- Uchylenie ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), tzw. Lex Deweloper, która umożliwiała budowę inwestycji z pominięciem istniejących procedur.



Aktualne ujęcie wymiaru przestrzennego w ustaleniach strategii:

(art. 10e ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym).

- **model struktury funkcjonalno-przestrzennej**, obejmujący docelowy układ elementów przestrzeni, w tym:
 - a) strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,
 - b) system powiązań przyrodniczych,
 - c) główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych,
 - d) główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;
- **ustalenia i rekomendacje** w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:
 - a) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...],
 - e) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
 - f) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
 - g) zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
 - h) zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
 - j) zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.”

Model oraz wytyczne i rekomendacje:

- Klucz do integracji planowania rozwoju (planowania: strategicznego i przestrzennego);
- Rama dla prowadzenia procesów rozwojowych przez różnych interesariuszy na danym obszarze i w określonym czasie;
- Obraz mozaiki powiązań i interakcji zdefiniowanych w przestrzeni;
- Wizja prezentująca pożądane kierunki rozwoju przestrzennego danego terytorium w określonym horyzoncie czasowym, przy zdefiniowanych celach społeczno-gospodarczych i środowiskowych;
- Wizerunek przemian w przestrzeni wynikających z realizacji przyjętych celów strategicznych i ich efektów;
- **Wytyczne do Planu Ogólnego Gminy.**

Model oraz wytyczne i rekomendacje:

- Klucz do integracji planowania rozwoju (planowania: strategicznego i przestrzennego);
- Rama dla prowadzenia procesów rozwojowych przez różnych interesariuszy na danym obszarze i w określonym czasie;
- Obraz mozaiki powiązań i interakcji zdefiniowanych w przestrzeni;
- Wizja prezentująca pożądane kierunki rozwoju przestrzennego danego terytorium w określonym horyzoncie czasowym, przy zdefiniowanych celach społeczno-gospodarczych i środowiskowych;
- Wizerunek przemian w przestrzeni wynikających z realizacji przyjętych celów strategicznych i ich efektów;
- **Wytyczne do Planu Ogólnego Gminy.**

Możliwe przewiązania Strategii Zintegrowanej i Planu Ogólnego:

- Strategia jest podstawą do formułowania zapisów planu ogólnego - oba dokumenty muszą być względem siebie zgodne oraz mają wspólnie kształtować politykę przestrzenną;
- Wskazaniem jest, aby oba ww. dokumenty mogły bazować na jednej, szeroko zakresowej diagnozie, aktualizowanej w miarę potrzeb i możliwości. Takie podejście przyczyniłoby się do jeszcze większej spójności strategii i planu. Pozwoliłoby to już na etapie strategii (szczególnie ponadlokalnej), formułować wnioski i zasady wynikające np. z badania zapotrzebowania na nową zabudowę, czy szerzej pełnego bilansu terenów mieszkaniowych
- Dokument planu ogólnego nie posiada rozbudowanej części dotyczącej uwarunkowań rozwoju. Ich ograniczoną rolę pełnić ma uzasadnienie do planu ogólnego, które w praktyce mogą stanowić, podobnie jak w przypadku strategii - wnioski z diagnozy.

Problemy, które ma rozwiązać **nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**:

- **Przewlekłość procedury** sporządzania planów miejscowych;
- **Niedostateczna partycypacja społeczna** w procesie planistycznym, prymat lokalizacji inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy, powodujący rozlewanie się zabudowy na terenach niezainwestowanych;
- **Utrudniony dostęp** do usług społecznych;
- **Niepewność procesu inwestycyjnego**;
- **Możliwość korekty** (zmiany) **obowiązującej polityki przestrzennej** określonej w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy - w gminach o średnim lub niskim pokryciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- **Możliwość nowego rozdysponowania uprawnień inwestycyjnych** - w gminach o średnim lub niskim pokryciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Proponowane zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **Poprawienie procedury wydawania decyzji WZ** poprzez doprecyzowanie kryteriów lokalizacji oraz wprowadzenie terminu ważności decyzji;
- **Wprowadzenie** ogólnokrajowego **Rejestru Urbanistycznego** jako powszechnego źródła danych i informacji przestrzennych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego (**cyfryzacja procesu planowania przestrzennego**);
- Wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, uchwalanego obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego – **planu ogólnego**;
- **Uchylenie** przepisów upoważniających do wydawania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**;
- **Wprowadzenie** nowego aktu planowania przestrzennego – **ZPI**, będącego formą planu miejscowego, rozwijającego i zastępującego rozwiązanie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- **Zmiany** w przepisach **procedury planistycznej** (skrócenie terminów, jednoczesne procedowanie planów ogólnych i miejscowych, ograniczenie liczby wyłożeń do publicznego wglądu, szybkie uchwalanie nowych i zmianę obowiązujących uchwał);
- Zmiany w przepisach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy:

- Nowy instrument planistyczny **o zasięgu gminnym i charakterze obligatoryjnym**, za pomocą którego ma wzrosnąć władztwo planistyczne gmin w tworzeniu polityki przestrzennej. Zgodnie z art. 13a ust. 1 projektu plan ogólny będzie sporządzany obowiązkowo dla całego obszaru gminy, jednak z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, które są wyłączone z władztwa planistycznego gminy;
- Uchwalany będzie **w randze aktu prawa miejscowego**. Zawarte w nim ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy;
- **Nowelizacja uchyli** przepisy dotyczące **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. To plan ogólny określi zasady realizacji polityki przestrzennej - po wejściu w życie nowego aktu planistycznego - planu ogólnego gminy (lub po dniu 31 grudnia 2025 r.);
- Dokument ma charakteryzować się **nie wielką liczbą ustaleń i zwięzłą formą**, dzięki czemu ułatwi możliwość porównywania go z innymi, analogicznymi aktami przyjętymi w innych gminach - ciężar ustaleń w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (dotychczas w SUIKZP) przeniesiony zostaje do stosownego rozdziału strategii rozwoju (zintegrowanej) zawierającego ustalenia i rekomendacje.

Decyzje o warunkach zabudowy.

- **Diagnoza:**
 - dotychczasowe regulacje dotyczące warunków zabudowy powodowały niekontrolowane powstawanie nieruchomości w miejscach znacznie oddalonych od infrastruktury, co mnożyło wydatki związane z infrastrukturą i komunikacją,
 - rozwiązania, które miały być wykorzystywane w niewielkim stopniu, stały się powszechnym zjawiskiem i doprowadziły do utraty kontroli nad ładem przestrzennym.
- **Odpowiedź ustawodawcy:**
 - wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostanie powiązane z istnieniem uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, a także koniecznością zgodności wskaźników urbanistycznych z planem ogólnym,
 - decyzje o warunkach zabudowy, które zostały już wydane, będą obowiązywały przez 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy,
 - nowe decyzje będą ważne przez 5 lat od daty ich uprawomocnienia.

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZIP):

- **Nowe narzędzie planistyczne**, które zmodyfikuje założenia przyjęte w specustawie mieszkaniowej, zastępując plany miejscowe gminy;
- Samorządy zyskają możliwość swobodnego **wyboru lokalizacji inwestycji**, jednak w **zgodzie z planem ogólnym** oraz z udziałem mieszkańców w procesie decyzyjnym;
- **ZIP uchwała rada gminy** na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta (art. 37ea nowelizacji ustawy);
- **ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej**, może także obejmować obszar inwestycji uzupełniającej;
- **Jest szczególną formą planu miejscowego**;
- **Zobowiązania** gminy i inwestora zostaną **ujęte w umowę urbanistyczną**, która ma zapewnić ich pełną przejrzystość.

Rejestr Urbanistyczny:

- **Nowa instytucja**, która ma być źródłem danych i informacji przestrzennych o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w systemie teleinformatycznym (rozdziału 5b nowelizacji ustawy);
- **Wszystkie dane**, z wyłączeniem danych osobowych, **będą jawne i bezpłatne**, co umożliwi szybki dostęp do danych planistycznych (art. 67f);
- **Zakres informacji** ma obejmować m.in. akty planowania przestrzennego, gminne programy rewitalizacji, rozstrzygnięcia organów nadzoru, raporty z konsultacji społecznych czy decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym.
- **Przepisy** rozdziału 5b **zaczną obowiązywać od 2026 r.**, by urzędy gmin miały odpowiedni czas na przygotowanie się do wprowadzenia Rejestru.



Centrum Wsparcia Doradczego

Dziękuję za uwagę

marek.karzynski@zmp.poznan.pl

marcin.turzyński@zmp.poznan.pl

grzegorz.roman@zmp.poznan.pl



www.cwd.info.pl



www.miasta.pl



@CentrumWsparciaDoradczego



@ZwiazekMiastPolskich



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej

Unia Europejska
Fundusz Spójności



FUNDACJA
FUNDUSZ
WSPÓŁPRACY



ZWIĄZEK
MIAST
POLSKICH