
ziemski&
partners

Planowanie przestrzenne po reformie

RADCA PRAWNY AGATA LEGAT





“

Kiedy zmiany wejdą w życie?

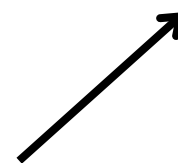
Większość nowych przepisów wejdzie w życie po **30 dniach** od ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw

- **24 września 2023 r.**- wchodzi w życie większość przepisów ustawy nowelizującej;
- **1 stycznia 2026 r.** wejdą w życie przepisy dotyczące Rejestru Urbanistycznego;
- **WAŻNA DATA:** obowiązujące studia zachowują moc do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do dnia **31 grudnia 2025 r.**

NOWY SYSTEM PLANOWANIA

PLAN OGÓLNY

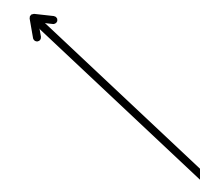
wymóg zgodności



wymóg zgodności



wymóg zgodności



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY

DECYZJA O
WARUNKACH
ZABUDOWY

- **plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego;**
- uchwalenie planu ogólnego nie będzie skutkować **odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy;**
- nieuchwalenie planu ogólnego przed terminem utraty mocy obowiązującej przez studium **znacząco utrudni procesy planistyczne;**
- plan ogólny wskaże czy i na jakich obszarach na terenie gminy będzie można wydawać warunki zabudowy (**obszary uzupełniania zabudowy**).

MOC WIĄŻĄCA PLANU OGÓLNEGO

WIĄŻĄCY

- przy sporządzaniu **planu miejscowego**;
- przy wydawaniu **warunków zabudowy**.

NIEWIĄŻĄCY

- przy wydawaniu decyzji innych niż warunki zabudowy (np. **pozwoleń na budowę**)
- przy **zgłoszeniach budowy**.



PLAN OGÓLNY

ZAWARTOŚĆ (OBLIGATORYJNA I FAKULTATYWNA)

STREFY PLANISTYCZNE

Zamknięty katalog stref
(13)

W ramach
poszczególnych stref
określone będą katalogi
wielu dopuszczalnych
przeznaczeń

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

obejmują GMINNY
KATALOG STREF
PLANISTYCZNYCH, a w
nim określa się max
nadziemna intensywność
zabudowy, max
wysokość zabudowy, min
powierzchnia
biologicznie czynna



GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

dostęp do szkoły
podstawowej, zieleni
publicznej, ewentualnie
innych

INNE USTALENIA

obszary uzupełniania
zabudowy
obszary zabudowy
śródmiejskiej

- plany miejscowe uchwalone przed wejściem w życie ustawy **zachowają moc**, ale ich zmiana możliwa będzie tylko **na podstawie nowych przepisów**;
- do czasu uchwalenia **planu ogólnego**, nowe plany będą podejmowane **w oparciu o obowiązujące studia**;
- nowe przepisy pozwalają (w ustawie wskazanych przypadkach) uchwalać i zmieniać plany miejscowe **w trybie uproszczonym**;

- ZPI to **szczególny rodzaj planu miejscowego**;
- podejmowany będzie tylko **na wniosek inwestora/ inwestorów**, a jego podjęciu towarzyszyć musi zawarcie **umowy urbanistycznej**;
- ZPI pozwala **przerzucić na inwestora koszty związane z planowaniem** (np. koszty opracowania dokumentacji planistycznej, koszty realizacji infrastruktury społecznej związanej z planowaną inwestycją);
- decyzja o uchwaleniu ZPI należy do rady gminy, która dysponuje **władztwem planistycznym**



“

Czy można uchwalić ZPI jeśli w gminie nie ma jeszcze planu ogólnego?

Przepisy dotyczące ZPI wejdą w życie po 30 dniach od opublikowania nowelizacji w Dzienniku Ustaw. Od tego momentu można wszcząć procedurę ZPI i go uchwalić

- przepisy ustawy nowelizującej wprost nie stanowią o tym jak opracować ZPI jeśli gmina nie ma jeszcze planu ogólnego;
- zgodnie z dodanym nowelizacją do upzp **art. 37n ust. 2:** *Ileokroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, **należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny***
- W przepisie art. 67 ustawy nowelizującej uregulowano właśnie kwestie stanowienia mpzp w okresie do uchwalenia planu ogólnego. W uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano, że przepis art. 67 dotyczy planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych.

- warunki zabudowy wydawane będą po stwierdzeniu ich **zgodności z planem ogólnym (w aspekcie funkcji, parametrów zabudowy oraz dostępności do infrastruktury społecznej)**;
- jedną z przesłanek ustalenia warunków zabudowy będzie położenie nieruchomości na **obszarze uzupełniania zabudowy** (wyznaczonym w planie ogólnym)- to oznacza, że “wuzetki” służyć będą **uzupełnianiu luk w zabudowie**
- ustawa wprowadza **5-letni termin ważności decyzji** (liczony od momentu prawomocności);

“

Czy nowa ustawa to koniec
“wuzetek”?

Do czasu wejścia w życie planów ogólnych “wuzetki” będą wydawane na podstawie dotychczasowych (lub większości dotychczasowych) przepisów

- sprawy o ustalenie warunków zabudowy **wszczęte i niezakończone decyzją ostateczną przed wejściem w życie ustawy** będą rozstrzygane na podstawie przepisów dotychczasowych
- sprawy wszczęte **po wejściu w życie nowelizacji i przed dniem utraty mocy przez studium** będą prowadzone częściowo na podstawie przepisów **nowych** i częściowo na podstawie przepisów **dotychczasowych**.

PARTYCYPACJA- NOWE FORMY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

ZBIERANIE UWAG

ANKIETY
LUB GEOANKIETY

SPOTKANIA OTWARTE,
PANELE EKSPERCKIE
LUB WARSZTATY

WYWIADY,
PUNKTY KONSULTACYJNE
LUB DYŻURY PROJEKTANTA

SPOTKANIA
PLENEROWE LUB
SPACERY STUDYJNE

INNE FORMY NIŻ
OKREŚLONE W USTAWIE

KONTAKT

Agata Legat

radca prawny

✉ agata.legat@ziemski.com.pl

🌐 www.ziemski.com.pl

więcej naszych szkoleń

www.ziemskidoradztwo.pl

więcej wiedzy

www.prawodlasamorzadu.pl