



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Projekt reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce

Departament Planowania Przestrzennego



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

1. Plan ogólny gminy



www.gov.pl/mrpit





Uchylenie obowiązujących studiów

Obowiązujące **studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** zostaną zastąpione:

- **strategią rozwoju gminy** - w zakresie kreowania polityki przestrzennej gminy poprzez schematyczny model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Ustalanie polityki przestrzennej odbywać się będzie w sposób zintegrowany z innymi politykami gminy. Strategia pozostanie dokumentem uchwalanym fakultatywnie,
- **planem ogólnym gminy** – w zakresie realizacji polityki przestrzennej na poziomie całej gminy,
- **diagnozą** sporządzaną na potrzeby planu ogólnego oraz strategii – w zakresie określania uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.





Plan ogólny gminy

- ❖ Uchwalany obowiązkowo **akt prawa miejscowego** o zasięgu obejmującym całą gminę z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego ds. transportu.
- ❖ Ustalenia wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.
- ❖ Nie stanowi podstawy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę ani wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, nie bada się zgodności projektu architektoniczno-budowlanego ani projektu zagospodarowania działki z planem ogólnym.
- ❖ Uwzględniający pod uwagę strategię rozwoju gminy, nadrzędne akty planistyczne, uwarunkowania określone w diagnozie, ekofizjografii oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z innych ustaw.
- ❖ Przygotowywany wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań.





Zakres ustaleń planu ogólnego

- ❖ Strefy planistyczne – ustalenie obligatoryjne.
- ❖ Gminne standardy urbanistyczne:
 - gminne standardy kształtowania zabudowy – ustalenie obligatoryjne,
 - gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – ustalenie fakultatywne.
- ❖ Obszar uzupełniania zabudowy – ustalenie fakultatywne.
- ❖ Obszar zabudowy śródmiejskiej – ustalenie fakultatywne.





Strefy planistyczne

- ❖ strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- ❖ strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ❖ strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- ❖ strefy usługowe,
- ❖ strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- ❖ strefy gospodarcze,
- ❖ strefy górnictwa,
- ❖ strefy zieleni i rekreacji
- ❖ strefy cmentarzy,
- ❖ strefy otwarte,
- ❖ strefy komunikacyjne.





- ❖ Strefy wyróżniają się profilem funkcjonalnym oraz parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.
- ❖ **Profil funkcjonalny** – zbiór klas przeznaczenia terenu dopuszczalnych do wyznaczenia w planie miejscowym oraz funkcji zabudowy dopuszczalnych w decyzji o warunkach zabudowy, określony w rozporządzeniu.
- ❖ **Parametry i wskaźniki urbanistyczne:**
 - intensywność zabudowy i wysokość zabudowy – ustalane przez gminę w planie ogólnym,
 - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – określony w rozporządzeniu, dopuszczone zaostwienie przez gminę,
 - wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy – określony w rozporządzeniu dla stref umożliwiających zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.





Bilans mieszkaniowy

- ❖ Strefy planistyczne umożliwiające zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wyznacza się w **zakresie przestrzennym nie większym niż wynika to z bilansu mieszkaniowego**.
- ❖ W pierwszej kolejności wyznacza się te strefy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych.
- ❖ Niezależnie od wyniku bilansu dopuszcza się wyznaczenie tych stref na obszarach uzupełniania zabudowy i obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych. Jeśli strefy te „skonsumują” całą rezerwę wynikającą z bilansu, nie wyznacza się więcej stref umożliwiających zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.





Gminne standardy kształtowania zabudowy

- ❖ Strefy o tej samej nazwie i tym samym profilu funkcjonalnym będą mogły różnić się wartościami parametrów i wskaźników urbanistycznych: intensywnością zabudowy, wysokością zabudowy, wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz innymi parametrami i wskaźnikami określonymi przez gminę.
- ❖ Gminne standardy kształtowania zabudowy przybiorą postać **katalogu stref planistycznych** – wykazu wszystkich stref planistycznych o unikalnym zestawie ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych.
- ❖ Spójne oznaczenia stref w katalogu oraz w części graficznej planu ogólnego.





Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- ❖ Zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:
 - **szkoły podstawowej** – zaproponowano inne wymogi na obszarze miast i wsi,
 - **terenów zieleni publicznej** – w rozbiciu na małe i duże tereny zieleni publicznej.
- ❖ Obliczane jako **droga dojścia** pomiędzy działką ewidencyjną a obiektem infrastruktury.
- ❖ Duża elastyczność regulacji pozwalająca na dopasowanie standardów do lokalnych potrzeb gmin. Dopuszcza się, m.in. ustalenie innych wartości, dodanie standardów względem innych obiektów infrastruktury, wprowadzenie różnych ustaleń dla różnych obszarów.
- ❖ W przypadku ich ustalenia – **uwzględniane w planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy**. W planach miejscowych dopuszcza się spełnienie standardu w oparciu o obiekty przewidziane do realizacji w tymże lub innym planie miejscowym.





Obszar uzupełniania zabudowy

- ❖ Ograniczenie przestrzenne wydawania **decyzji o warunkach zabudowy**.
- ❖ Obszar **wyłączony z obowiązku uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych** na cele nierolnicze i nieleśne.
- ❖ Oparty o rdzeń wyznaczony na podstawie **analizy zwartości zabudowy**:
 - identyfikacja zgrupowań min. 5 budynków, pomiędzy którymi odległość jest nie większa niż 100 m,
 - utworzenie bufora o szerokości 50 m wokół budynków w ramach tego zgrupowania,
 - uzupełnienie luk o powierzchni nie większej niż 1 ha w tak powstałym poligonie,
 - wycięcie bufora poprowadzonego wewnątrz poligonu w odległości 45 m.
- ❖ Możliwość rozszerzenia obszaru w oparciu o lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o 50% powierzchni obszaru „rdzenia”. Możliwość docięcia tak powstałego obszaru.

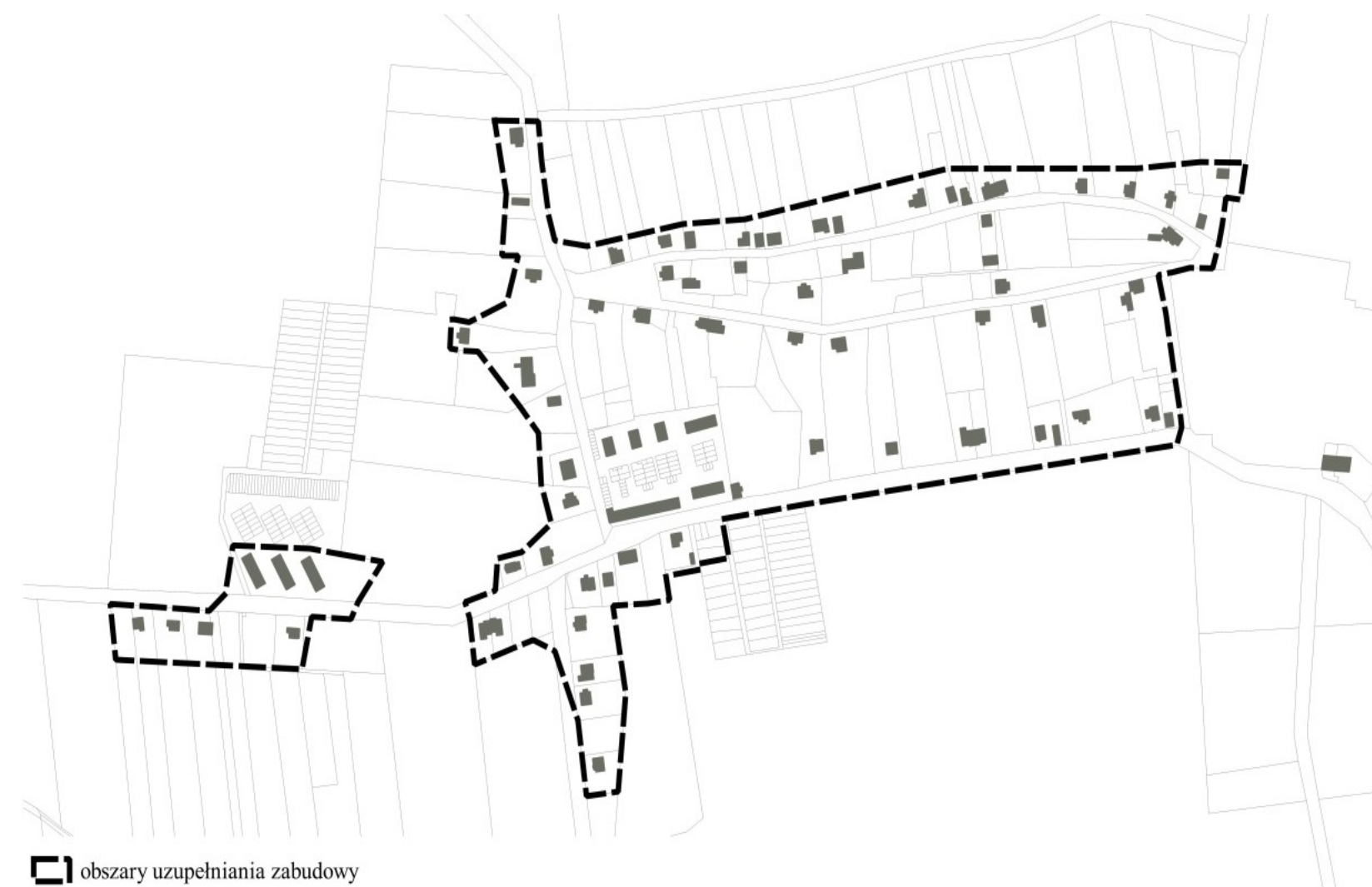




Obszar uzupełniania zabudowy – przykłady delimitacji



krzywa poprowadzona wewnątrz obszaru, w odległości 45 m od jego granic



obszary uzupełniania zabudowy

Przykład delimitacji obszaru „rdzenia”

Przykład docelowej delimitacji obszaru uzupełniania zabudowy





Obszar zabudowy śródmiejskiej

- ❖ Obszary, na których zlokalizowana jest zabudowa śródmiejska w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie **warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**.
- ❖ Obniżone o 50% wymagania dotyczące wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niż określone w rozporządzeniu dla poszczególnych stref.
- ❖ Niższa wartość współczynnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.





Część graficzna planu ogólnego

- ❖ W postaci elektronicznej w układzie współrzędnych zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych w skali od 1:1 000 do 1:25 000.
- ❖ Sporządzana z wykorzystaniem mapy ewidencyjnej w postaci elektronicznej.
- ❖ W przypadku gdy ustalenia mają wspólny przebieg z obiektami przestrzennymi pochodzącymi z podkładów referencyjnych, wykorzystuje się geometrię tych obiektów do wrysowania ustaleń.

Załącznikiem do uzasadnienia jest rysunek oraz dane przestrzenne zawierające:

- ustalenia planu ogólnego,
- obiekty przestrzenne z mapy ewidencyjnej – działki, obręby i użytki gruntowe,
- uwarunkowania – ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z innych ustaw,
- obszary krajobrazów priorytetowych.





Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

2. Zintegrowany plan inwestycyjny



www.gov.pl/mrpit





Zintegrowany plan inwestycyjny

- ❖ Narzędzie zastępujące w tzw. **specustawie mieszkaniowej** uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
- ❖ Dokument w randze planu miejscowego uchwalany na wniosek inwestora, dedykowany dużym i skomplikowanym inwestycjom mieszkaniowym, usługowym i produkcyjnym, w tym związanym z obsługą rolnictwa.
- ❖ Uchwalany po podpisaniu **umowy urbanistycznej** między inwestorem i gminą. W umowie określone będą wzajemne prawa i obowiązki stron, np. dotyczące podziału zadań inwestycyjnych związanych z wyposażeniem terenu inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną.
- ❖ Uproszczona procedura z dużą rolą inwestora. Inwestor będzie **negocjował** z gminą treść ustaleń projektu planu oraz umowy urbanistycznej. Projekt będzie podlegał uzgadnianiu, opiniowaniu i konsultacjom społecznym.





3. Decyzje o warunkach zabudowy





Decyzje o warunkach zabudowy

- ❖ Z nielicznymi wyjątkami **wydawane wyłącznie na obszarze uzupełniania zabudowy** wskazanym w planie ogólnym.
- ❖ Ograniczenie **obszaru stosowania zasady dobrego sąsiedztwa** dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej z wyłączeniem handlu do maksymalnie 200 m.
- ❖ Doprecyzowany katalog inwestycji niewymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.
- ❖ Wymóg zgodności z planem ogólnym w zakresie:
 - funkcji zabudowy,
 - parametrów i wskaźników urbanistycznych.
- ❖ **Ważne przez 3 lata** od ich uprawomocnienia.





4. Procedura planistyczna i partycypacja społeczna





Procedura planistyczna

- ❖ Ujednolicenie przepisów dotyczących procedury uchwalania różnych aktów planistycznych, pozostawiając różnice wynikające z ich indywidualnego charakteru.
- ❖ Określenie **terminu na wydanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych** na cele nierolnicze lub nieleśne jako 60 dni od otrzymania wniosku.
- ❖ Możliwość **równoległego procedowania** zmiany planu ogólnego oraz planu miejscowego, a także przyjęcia zmiany planu ogólnego oraz planu miejscowego **jedną uchwałą**.
- ❖ Zniesienie ukształtowanego przez orzecznictwo obowiązku ponawiania konsultacji społecznych.
- ❖ **Procedura uproszczona** stosowana w ściśle określonych przypadkach. Polega na:
 - braku obowiązku zbierania wniosków do aktu,
 - ograniczonym zakresie i terminach uzgodnień, opiniowania i konsultacji społecznych.





- ❖ Ogólne zasady dotyczące działań z zakresu partycypacji społecznej polegające na:
 - ułatwieniu dostępu do informacji o prowadzonych procedurach planistycznych,
 - ułatwieniu uczestnictwa w procedurach planistycznych.
- ❖ Określenie **katalogu form konsultacji społecznych**. W ramach konsultacji obowiązkowe będzie:
 - **zbieranie uwag** do projektu,
 - zorganizowanie spotkania stacjonarnego o dowolnej formule przewidującej **dyskusję publiczną**,
 - przeprowadzenie dowolnej z nowych form, dodanych do ustawy.
- ❖ Skrócenie czasu na przeprowadzenie konsultacji społecznych z 7 do 4 tygodni (możliwe dzięki ułatwieniu dostępu do informacji i ułatwieniu uczestnictwa w samych konsultacjach).





5. Opłata planistyczna





Opłata planistyczna

- ❖ **Stała wartość opłaty planistycznej** wynosząca 30% wzrostu wartości nieruchomości.
- ❖ **Pobranie opłaty po wejściu w życie planu miejscowego**, a nie tylko w momencie sprzedaży nieruchomości.
- ❖ **Objęcie opłatą planistyczną nieruchomości, dla których wydano decyzję WZ**, pobieraną w momencie wydania **pozwolenia na budowę**.
- ❖ **Możliwość rozłożenia opłaty na raty na 30 lat**, a w przypadku osób najuboższych – całkowite jej umorzenie.





6. Dane przestrzenne i Rejestr urbanistyczny





Dane przestrzenne

- ❖ Rozszerzenie **katalogu aktów**, dla których sporządza się dane planistyczne o dokumenty wprowadzone ustawą o rewitalizacji i tzw. ustawą krajobrazową.
- ❖ Rozszerzenie **zakresu merytorycznego** danych tworzonych dla planu ogólnego oraz planu miejscowego o obiekty przestrzenne stanowiące **ustalenia** tychże aktów planistycznych.





Rejestr urbanistyczny

Rejestr urbanistyczny będzie otwartym i nieodpłatnym systemem teleinformatycznym będącym źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jego funkcja będzie dwojaka:

- **integracja danych** o zagospodarowaniu przestrzennym, źródło kompleksowej informacji o **możliwościach inwestycyjnych** dowolnie wybranego wycinka przestrzeni, także w ujęciu historycznym,
- platforma wykorzystywana do komunikacji w ramach realizacji zadań związanych z **partycypacją społeczną** – w rejestrze publikowane będą dokumenty mające istotne znaczenie w procedurze planistycznej: przystąpienia do sporządzania aktów, projekty poddawane konsultacjom i kierowane do uchwalenia, uchwalone akty, rozstrzygnięcia nadzorcze.





7. Przepisy epizodyczne, dostosowujące, przejściowe i końcowe





- ❖ Vacatio legis wynoszące 30 dni.
- ❖ **Obowiązujące plany miejscowe pozostają w mocy.**
- ❖ Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostają w mocy do czasu uchwalenia planu ogólnego, nie później niż do 31.12.2025.
- ❖ Wydane przed wejściem w życie ustawy **decyzje WZ** stracą ważność po 3 latach od dnia wejścia w życie ustawy.
- ❖ **Trwające procedury** mogą być kontynuowane na dotychczasowych zasadach (także w zakresie studiów – o ile projekty będą wystarczająco zaawansowane).
- ❖ Do czasu uchwalenia planu ogólnego, lecz nie później niż do 1 stycznia 2026 r., decyzje WZ, dla których postępowania wszczęto po wejściu w życie ustawy nie muszą zachowywać zgodności z tymże planem.





- ❖ Nowe zasady naliczania **opłaty planistycznej** będą dotyczyły wyłącznie planów miejscowych i decyzji WZ procedowanych wyłącznie po wejściu w życie ustawy.
- ❖ **Rejestr urbanistyczny** zostanie utworzony w dniu 1 stycznia 2026 r.
- ❖ Dane do publikacji w Rejestrze urbanistycznym do czasu jego utworzenia będą publikowane na stronach **BIP urzędów** obsługujących organy przyjmujące akty planistyczne.
- ❖ **Rozporządzenia** dotyczące zakresu planu miejscowego, danych przestrzennych oraz ustaleń decyzji o warunkach zabudowy zostaną utrzymane w mocy do czasu wydania nowych rozporządzeń.





8. Harmonogram





31 grudnia 2021 r. – **publikacja projektu** na stronach MRiT oraz przekazanie do **prekonsultacji** z organizacjami branżowymi, jednostkami samorządu terytorialnego, innymi resortami oraz organami doradczymi MRiT.

Dalsze kroki:

- luty/marzec 2022 r. skierowanie projektu do konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych,
- czerwiec 2022 r. – przyjęcie projektu przez Radę Ministrów,
- ostatnie miesiące 2022 r. – **wejście w życie większości przepisów ustawy,**
- do 1 stycznia 2026 r. gminy muszą wprowadzić w życie plan ogólny.

