

Projekt

U S T A W A

z dnia.....

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 680) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13d:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”.

b) ust. 3 uchyla się.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Cel wprowadzanych zmian

Istotą zaplanowanych rozwiązań jest zmiana ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej „*ustawą*”, poprzez uchylenie ograniczeń przy wyznaczaniu stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oraz likwidację ograniczeń procentowych dla mechanizmu bilansowania i chłonności. Dzięki zaproponowanemu rozwiązaniu będzie istniała możliwość wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową na obszarach graniczących z miastami wojewódzkimi w ramach tworzenia aglomeracji miejskich.

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Ograniczenia przy wyznaczaniu stref planistycznych godzą w zasadę decentralizacji zadań publicznych, która poprzez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej przyznała gminom uprawnienia władztwa planistycznego w systemie planowania przestrzennego. Istotą tego władztwa jest prawo samorządu gminnego do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. W tym celu organy jednostek samorządu gminnego określają przeznaczenie gruntów oraz zasady ich zagospodarowania, przeważnie za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego na danym terenie gmina wydaje zastępcze ich ustalenie w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak skrajnie niekorzystne zapisy ustawy odbierają gminom władztwo planistyczne, a przecież zgodnie z art. 16 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej samorząd terytorialny uczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej, a przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Najważniejszym celem wprowadzenia zmian jest „ochrona majątków mieszkańców”- poprzez ochronę ich prawa do własności, które może podlegać ograniczeniom, przy czym ograniczenia te muszą być proporcjonalne do zamierzonego celu. Zasada proporcjonalności z Konstytucji (art. 31 ust. 3) nakazuje tu zatem zachowanie proporcji między dolegliwością zamierzonej ingerencji a wartością wyznaczonego celu. Proponowane zmiany ochronią Państwo Polskie przed lawiną pozwów o straty majątkowe mieszkańców, bo brak właściwej proporcji między celem danego aktu władzy państwowej a skalą dotkliwości zastosowanych środków dla praw i wolności jednostki powodują zachwianie zaufania do władzy publicznej przez obywateli i godzą w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej tj. zasadę demokratycznego państwa prawnego.

Proponowane zmiany są w pełni zgodne z pierwotnymi założeniami zmian w ustawie zapisanych w Krajowym Planie Odbudowy, gdzie celem głównym zakładanej reformy było stworzenie transparentnych przepisów umożliwiających z jednej strony gminie prowadzenie i zarządzanie procesem planowania rozwoju, a z drugiej przedsiębiorcom i interesariuszom tego procesu – aktywny w nim udział. Reforma planowania przestrzennego ma kilka celów szczegółowych.

Pierwszym jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na tereny podmiejskie, zwłaszcza największych miast.

Drugim – ułatwienie inwestowania poprzez zapewnienie dostępu do czytelnej, cyfrowej i rzetelnej informacji o kierunkach rozwoju gminy i zagospodarowania terenu zgromadzonej w lokalnych dokumentach strategicznych, a także poprzez wprowadzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego, opartego na umowie urbanistycznej.

Trzecim celem jest wzmocnienie partycypacji społecznej i skrócenie czasu opracowywania dokumentów.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana.

Aktualne przepisy ograniczają gminom rozwój poprzez brak możliwości wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową ponad limit 130%, a zasoby uwięzione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie spełniają swojej funkcji i nie są zbieżne niejednokrotnie z kierunkami rozwoju gminy w sołectwach wokół miast wojewódzkich w ramach tworzenia aglomeracji. Taki stan prawny godzi w prawo własności gruntów mieszkańców i naraża na konsekwencje odszkodowawcze Skarb Państwa.

Algorytm decyduje o możliwości stworzenia nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, a nie uwarunkowania lokalne takie jak powstające strefy inwestycyjne i strategia rozwoju gminy.

W dużej części gmin konsultacje społeczne projektu planu ogólnego to fikcja bo większość wniosków mieszkańców odrzuci algorytm z wskaźnikiem 130%. Brak wprowadzenia zmian spowoduje zatrzymanie rozwoju gmin obwarzankowych wokół miast w tym miast wojewódzkich, i pogłębi kryzys demograficzny w całym kraju.

3. Podstawowe założenia projektu.

Projekt zakłada zniesienie ograniczenia limitu 130% dla gmin przy wyznaczaniu stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, ograniczenie chaosu przestrzennego poprzez procedowanie nowej zabudowy poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co w konsekwencji wygasi decyzje o warunkach zabudowy wprowadzające chaos.

4. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze i prawne.

Projekt spowoduje korzystne skutki społeczne, poprzez odbudowę zaufania do państwa prawa. Zmiany doprowadzą do minimalizacji chaosu urbanistycznego w zagospodarowaniu przestrzennym spowodowanego decyzjami o warunkach zabudowy, co przełoży się na poprawę jakości życia większości z mieszkańców. Umożliwienie procedowania bez ograniczeń gminom poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), spowoduje zmniejszenie konfliktów przestrzennych, a opracowane akty prawa miejscowego będą zawierały jasne i rzetelne informacje dla inwestorów. Projektowane zmiany spowodują zwiększenie podaży działek potencjalnie budowlanych, co bezpośrednio przełoży się zgodnie z prawem popytu i podaży na obniżenie cen nieruchomości.

Projektowane zmiany nie wywołają skutków finansowych, ponieważ dopiero uchwalenie MPZP powoduje potencjalne skutki finansowe.

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na sytuację rodzin i właścicieli gruntów poprzez likwidację ograniczenia prawa własności co przełoży się na rozwój gospodarczy oraz demograficzny regionu

5. Pozostałe informacje

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 468).

Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Konieczność podjęcia działań w trosce o rozwój Gmin w Polsce i dobro mieszkańców nie budzi wątpliwości, dlatego biorąc powyższe pod uwagę podjęcie proponowanych zmian w procedurze legislacyjnej jest w pełni uzasadnione.