

# Reforma planowania przestrzennego – dobry kierunek, ale...



Urszula Hofman



Przemysław Dziąg

**31** grudnia 2021 r. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedłożyło do prekonsultacji publicznych projekt reformy w obszarze planowania przestrzennego. Jak wskazano w uzasadnieniu, regulacje, wielokrotnie już nowelizowanej, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym coraz bardziej rozbiegają się ze stale zmieniającym się rozwojem planowania przestrzennego, które podlega nieustannym przeobrażeniom, głównie wynikającym ze zmian społecznych, demograficznych, a także z rozwoju technologicznego. Ogólnie jednak chodzi o to, że projekt ma uprościć i przyspieszyć procedury planistyczne, ponieważ obecne tempo i poziom przyrostów miejscowych palnów zagospodarowania przestrzennego jest krytycznie niskie.

Co roku, jako PZFD, tworzony jest tzw. Ranking Miast – czyli raport, na podstawie którego określamy m.in., jaki jest stopień i przyrost pokrywania miast miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W roku 2020 r. średnie pokrycie planami miast wojewódzkich wynosiło 44,36 proc., co było wzrostem tylko o 1 proc. względem roku 2019 r. W skali kraju pokrycie planami miejscowymi wynosi ok. jednej trzeciej. Oznacza to, że od reformy planistycznej z 2003 r., tj. przez prawie dwie dekady, nie udało się nawet w połowie pokryć Polski miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W praktyce brak objęcia danego terenu planem miejscowym wydłuża procedurę inwestycyjną o co najmniej jeden rok. Kolejnym problemem jest to, że organy administracji, wydając warunki zabudowy, nawiązują do istniejących sąsiednich

obiektów. Takie podejście całkowicie uniemożliwia realizację jakiegokolwiek wizji urbanistycznej miasta. Poza tym decyzje często oprotestowywane są przez sąsiadów, co z kolei przedłuża procedury o kolejne nawet lata. Czekamy na reformę ustawy o planowaniu przestrzennym, jednakże też obserwujemy ten proces z konstruktywną krytyką – mówi Urszula Hofman z Grupy Inwest.

Niesławne decyzje o warunkach zabudowy stały się narzędziem planowania przestrzennego, które odpowiada za przeszło 50 proc. inwestycji. Reforma ma to zmienić – pytanie jednak, czy będzie to możliwe i jakie przyniesie skutki.

Projekt zakłada przede wszystkim wprowadzenie tzw. planu ogólnego gminy, zastępującego dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako obligatoryjnego dokumentu planistycznego o zasięgu całej gminy.

To z nim będzie badana zgodność planów miejscowych, a także decyzji o warunkach zabudowy. Ma być dokumentem o lapidarnej formie, zawierającym niewielką liczbę ustaleń, co ma umożliwić ich standaryzację w skali kraju. Ma być zrozumiałą i czytelny, tak by każdy mógł łatwo poznać informacje na temat możliwości zagospodarowania określonej nieruchomości.

W planie ogólnym będzie można wyznaczyć granice tzw. obszarów uzupełniania zabudowy – czyli jedynych terenów, dla których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Będą one wyznaczane przez gminę według ściśle określonego wzoru, niestety niejako automatycznie. Zaproponowane kryteria

wyznaczania tych obszarów są niestety niezwykle sztywne i mogą w praktyce dawać rezultaty sprzeczne z intencją projektodawcy, jak również intencją gminy, mieszkańców czy inwestorów. Formalistyczne sparametryzowanie zasad wytyczania obszarów uzupełniania zabudowy nie pozwoli gminom dostosować i rozwijać zabudowy tam, gdzie gmina by chciała to zrobić, inaczej, niż zakłada określony wzór. To ograniczy swobodę planistyczną.

Jak wskazuje projekt, od 1 stycznia 2026 r. tylko na podstawie planu ogólnego będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Oznacza to, że jeśli gmina nie uchwali planu ogólnego do końca 2025 r., to żadna decyzja o warunkach zabudowy nie będzie mogła zostać wydana. Jeśli więc zostaną wyeliminowane „stare” decyzje o warunkach zabudowy, a rozwiązania prawne dla „nowych” staną się barierą w ich stosowaniu, to niestety mocno odbije się to na realizacji celów polityki mieszkaniowej, która zakłada, zgodnie z celami Narodowego Programu Mieszkaniowego, przyrost wskaźnika liczby mieszkańców na 1 tys. osób z obecnych 392 do 435 w 2030 r.

Choć pomysł reformy planistycznej należy oceniać pozytywnie, to mimo tego należy pamiętać, że wprowadzane instrumenty planistyczne muszą przede wszystkim pozwalać na utrzymanie poziomu produkcji mieszkaniowej. Jeśli bezrefleksyjnie odejdziemy od narzędzi, które odpowiadają za ponad połowę inwestycji w kraju, to niestety rynek mieszkaniowy bardzo mocno, a zarazem bardzo negatywnie to odczuje.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest i PZFD

