



fot.: Aneta Foltak

Olaf Jasnorzewski

Architekt IARP. Właściciel pracowni JOJO Architektura w Tarnowie, współzałożyciel Fundacji ArchiPrawo i Członek Rady Fundacji; współudziałowiec w spółkach K3BAU i M3 System (USA). Doświadczenie zawodowe zdobywał w biurach w Polsce oraz Irlandii.

Komentarz do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kilka tygodni temu obudziliśmy się wszyscy w nowej rzeczywistości, choć na faktyczną zmianę widoku za oknem przyjdzie nam jeszcze poczekać. Wszystko za sprawą nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września i — jak twierdzi wielu — wywróciła stół z dotychczasowymi zasadami dotyczącymi planistyki i gospodarki przestrzennej w Polsce. Poniżej spróbuję wymienić największe plusy i minusy nowych przepisów, biorąc pod uwagę, że jestem praktykującym architektem, który od wielu lat zмага się z polskim systemem planistycznym (planami miejscowymi i decyzjami WZ) przy projektowaniu budynków; jestem doradcą i pełnomocnikiem inwestorów, dla których przygotowuję analizy terenów (jeszcze przed zakupem) oraz występuję o interpretacje planów miejscowych i o decyzje o warunkach zabudowy; jestem współzałożycielem i członkiem Fundacji ArchiPrawo, której celem jest aktywny udział w procesie legislacyjnym oraz ochrona i poprawa jakości architektury i przestrzeni publicznej; jestem współudziałowcem spółek: K3BAU i M3 System, realizujących inwestycje mieszkaniowe w kraju i za granicą. To wszystko daje mi szeroką perspektywę i różne, często odmienne punkty spojrzenia na tę samą sprawę.

A teraz do rzeczy — największe plusy znove-
lizowanej ustawy to:

- wprowadzenie we wszystkich gminach — w miejsce Studium uwarunkowań — planów ogólnych, które będą mieć rangę „aktu prawa miejscowego” (Studium jej nie miało) i będą podstawą do opracowania szczegółowych planów miejscowych oraz (to nowość!) treści decyzji o warunkach zabudowy;
- wprowadzenie ogólnopolskiego, dostępnego dla wszystkich cyfrowego rejestru urbanistycznego, zawierającego „zbiory danych przestrzennych” oraz akty planowania przestrzennego (w tym projekty planów miejscowych) i decyzje WZ (w tym złożone wnioski o wydanie takich decyzji);
- utrzymanie w mocy dotychczas uchwalonych planów miejscowych i ostatecznych decyzji WZ (jako bezterminowych), a także wprowadzenie zasady, że wuzetki, dla których procedura została wszczęta przed wejściem w życie ustawy, będą procedowane na „starych” zasadach;

- wprowadzenie nowej, wcześniej niestosowanej kategorii terenów, opisanej jako „obszary uzupełnienia zabudowy” — mającej kluczowy wpływ na wydawanie nowych decyzji WZ i zapobiegającej — w zamyśle Ustawodawcy — „rozlewaniu się” inwestycji w terenie. Tu jednak muszę postawić też spory minus (o czym dalej);
- wprowadzenie nowej procedury o nazwie „zintegrowany plan inwestycyjny”, która wcześniej (choć w nieco innej formie) była dostępna jedynie w trybie specustawy mieszkaniowej (mało popularnej wśród inwestorów, a jeszcze mniej wśród władz gmin);
- zdefiniowanie — już na poziomie ustawy — stref planistycznych o konkretnych funkcjach, które mają się znaleźć w treści każdego Planu Ogólnego Gminy, a także wprowadzenie obowiązku ustanowienia „gminnych standardów urbanistycznych” w ramach takiego Planu;
- powiązanie wyznaczania nowych terenów budowlanych w Planie Ogólnym Gminy (w ramach stref planistycznych) z faktycznym stanem zainwestowania gminy oraz jej dalszym zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową.

Największe minusy znowelizowanej ustawy to:

- zdecydowanie za krótki okres (tylko 15 miesięcy) dany wszystkim gminom na uchwalenie Planu Ogólnego Gminy, co stwarza gigantyczne ryzyko paraliżu inwestycyjnego w całej Polsce już w 2026 roku bądź też pośpieszne i niechlujne przygotowanie ww. dokumentu — kluczowego dla rozwoju każdej miejscowości;
- brak przepisów wykonawczych do znowelizowanej ustawy (do dnia powstania niniejszego artykułu nie wprowadzono w życie żadnego rozporządzenia z przepisami wykonawczymi — wciąż są ciągle w opracowaniu / konsultacjach);
- brak jakichkolwiek ram czasowych dla gmin w odniesieniu do realizacji infrastruktury technicznej (przede wszystkim sieci i dróg) na terenach, na których uchwalą one plan ogólny, a przede wszystkim uchwały bądź uchwałą plany „szczegółowe”, czyli plany miejscowe;
- zwolnienie gmin z obowiązku wyznaczania w planie ogólnym „obszarów uzupełnienia zabudowy” oraz (w przypadku gmin miejskich) „obszarów zabudowy śródmiejskiej”

— na rzecz dobrowolności w ich ustanawianiu (co znacznie rozwodni zamyśl zastopowania *urban sprawl* oraz nie zakończy sporów o inwestycje deweloperskie lokalizowane w gęstej zabudowie);

- brak doprecyzowania zapisów o „dostępie do drogi publicznej”, co nadal będzie skutkować wydawaniem przez gminy wadliwych decyzji WZ, w których potwierdzony dostęp do drogi publicznej nie zagwarantuje inwestorowi późniejszego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (ze względu na substandardowe parametry tegoż dostępu niespełniające przepisów techniczno-budowlanych);
- niefortunne zapisy dotyczące sposobu mierzenia odległości terenów inwestycyjnych od szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej (w „gminnych standardach dostępności infrastruktury społecznej”); już teraz zwiastujące liczne próby ich obejścia.

Podsumowując: założenia nowelizowanej ustawy są dobre, ale jak zwykle dotknął je typowo polski grzech zaniechania. Miało być jak w Szwajcarii (i to dosłownie, bo wiele zapisów przypomina mi rozwiązania planistyczne tego kraju), a wyszło jak zawsze — z niedopowiedzeniami, lukami w prawie, perspektywą braku realizacji infrastruktury technicznej przez kolejne lata (bo gmin nie przymuszają do tego żadne terminy ustawowe) — przy jednoczesnym pośpiechu wdrożeniowym, na dodatek bez aktów wykonawczych. Jaki więc będzie ten nowy widok za oknem? Obawiam się, że tego nie wie nikt.

Olaf **JASNORZEWSKI** ■