

Wstępna opinia Związku Miast Polskich  
**o projekcie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zarząd Związku Miast Polskich, po rozpatrzeniu nadesłanych przez 37 miast uwag i wniosków (zestawienie w załączeniu), stwierdza, że zmiany w ustawie, zaproponowane w resortowym projekcie nowelizacji (UD 369), idą we właściwym kierunku, **częściowo** realizując zgłaszane od wielu lat postulaty środowisk samorządowych, jednak w co najmniej kilku wskazanych poniżej kwestiach są niedostateczne i **wymagają wzmocnienia i/lub uzupełnienia**.

Część przedstawicieli miast zwraca uwagę na obszerność projektowanej nowelizacji oraz systemowy charakter wprowadzanych zmian, zatem – zgodnie z § 84<sup>1</sup> rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej – postuluje opracowanie projektu nowej ustawy. Jeśliby jednak podtrzymano decyzję o nowelizowaniu obowiązującej ustawy, postulujemy, by dla czytelności wprowadzanych zmian jako załącznik do projektu dodać „**ujednolicony**” **tekst ustawy, zawierający proponowane zmiany**.

Zasadnicza zmiana, którą akceptujemy, polega na wprowadzeniu **planu ogólnego** jako aktu prawa miejscowego. Punktem wyjścia do planu będzie część opracowań tworzących obecne studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy. Wygaszane studium winno też być źródłem danych do modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, który jest zdefiniowany jako wymiar polityki przestrzennej gminy w strategii jej rozwoju. Zmiany te uzyskują w pełni systemowy charakter dzięki wprowadzeniu **obligatoryjności** opracowania **strategii rozwoju gminy**. Ważne znaczenie dla powstrzymania zjawiska niekontrolowanego rozlewania się miast będą miały **strategie rozwoju ponadlokalnego**, już obecnie możliwe do wspólnego opracowywania.

Projekt nie rozwiązuje w oczekiwany sposób kwestii związanych z funkcjonowaniem **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**. Są to dokumenty o znaczeniu informacyjnym, wydawane na wniosek każdemu, kto o nie wystąpi, niezależnie od tego, czy dysponuje on prawem do terenu, czy nie. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w żaden sposób nie daje prawa do terenu dla wnioskodawcy, nie narusza też prawa własności i uprawnień osób trzecich. **Nie będąc aktem planistycznym** nie rodzi również żadnych innych skutków prawnych, zwłaszcza w zakresie planowania przestrzennego. W odpowiedzi na konkretny wniosek informuje wnioskodawcę, czy na danej nieruchomości, w sytuacji braku planu miejscowego, można na podstawie obowiązujących przepisów zrealizować przedsięwzięcie wskazane we wniosku. Wobec niejednolitego orzecznictwa w tej kwestii należy jednoznacznie przeciąć dotychczasowe wątpliwości.

Ważną częścią nowelizacji jest silniejsze **uspołecznienie** procesu tworzenia planów przestrzennych. Jednak zaproponowane narzędzia nie są adekwatne do oczekiwań. Aby je spełnić, trzeba znaczącą część konsultacji społecznych **przenieść na projekt uchwały o przystąpieniu** do sporządzania planu, bo tylko wtedy będzie można odnieść się do zgłaszanych wniosków, propozycji i uwag już na etapie opracowywania projektu planu, a nie po jego kosztownym sporządzeniu.

Ponawiamy postulat **powiązania stawek podatku od nieruchomości ze sposobem ich użytkowania, określonym w akcie prawa miejscowego**. Przyczyni się to do racjonalizacji gospodarowania nieruchomościami, stopniowego porządkowania przestrzeni i zahamowania spekulacji gruntami. To najlepsza droga do uporządkowania procesów urbanizacji na obszarach podmiejskich.

**Wątpliwości** budzi nieograniczona łatwość zmiany planu ogólnego (art. 27b) i rozszerzenie zakresu inwestycji, jakie umożliwiają stosowanie uproszczonej procedury sporządzania planu (art. 27c), co spowoduje ich wyjęcie spod kontroli społecznej i instytucjonalnej szczebla lokalnego i regionalnego.

W załączeniu zestawienie uwag zgłoszonych do projektu nowelizacji przez miasta.

Starogard Gdański, 13 maja 2022 r.

Za Zarząd  
(-) Zygmunt Frankiewicz  
PREZES ZWIĄZKU

---

<sup>1</sup> *Jeżeli zmiany wprowadzane w ustawie miałyby być liczne albo miałyby naruszać konstrukcję lub spójność ustawy albo gdy ustawa była już poprzednio wielokrotnie nowelizowana, opracowuje się projekt nowej ustawy.*