



Ministerstwo
Rozwoju

ZAŁOŻENIA REFORMY SYSTEMU PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



KLUCZOWE ZJAWISKA NEGATYWNE

- POLSKĘ CHARAKTERYZUJE NIEŁĄD PRZESTRZENNY, KTÓRY POSZERZA SIĘ ZWŁASZCZA PO UCHWALENIU USTAWY Z 2003 ROKU
- OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY TWORZĄ NIEPRZEWIDYWALNOŚĆ PRZESTRZENI, UTRUDNIAJĄC NIE TYLKO LOKALIZACJE INWESTYCJI I PODNOSZĄ RYZYKO INWESTORA, ALE PROWADZĄ DO NIEOCZEKIWANEGO POGORSZENIA WARUNKÓW ŻYCIA DANEJ SPOŁECZNOŚCI
- SWOBODA LOKALIZACYJNA POWODUJE CHAOTYCZNE ROZLEWANIE SIĘ MIAST ORAZ POGARSZANIE WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM DEWASTACJE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ZNACZĄCE PODNIESIENIE KOSZTÓW FUNKCJONOWANIA MIASTA
- SZCZEGÓLNYM PRZEJAWEM TRAKTOWANIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO JAKO NIEISTOTNEGO RYGORU JEST LOKALIZOWANIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA PODSTAWIE DECYZJI O WARUNKACH, KTÓREJ TREŚĆ ABSTRAHUJE OD PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ PRZESTRZENNYCH



KLUCZOWE ZJAWISKA NEGATYWNE

- BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ JEST CHAOTYCZNA, A W EFEKCIE POGARSZAJĄCA WARUNKI EKONOMICZNE PRZEDSIĘBIORSTWA (GESTORÓW TEJ SIECI) I UŻYTKOWNIKÓW; RÓWNOCZEŚNIE NIE ISTNIEJE SKUTECZNA OCHRONA INWESTORÓW (A POTEM UŻYTKOWNIKÓW) PRZED WYKORZYSTYWANIEM PRZEZ TE PRZEDSIĘBIORSTWA NATURALNEJ POZYCJI MONOPOLISTYCZNEJ
- W WIELU (CHOĆ NIE WE WSZYSTKICH) PRZYPADKACH JAKOŚĆ STUDIUM GMINY JEST BARDZO NISKA. NAJPROŚCIEJ DAJE SIĘ TO WYKAZAĆ, PRZEZ POTENCJALNE SKUTKI EKONOMICZNE UCHWALENIA WSZYSTKICH PLANÓW MIEJSCOWYCH, PRZEWIDZIANYCH W STUDIUM. BRAK ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA USTALENIA STUDIUM OZNACZA, ŻE JEGO JEDYNYM CELEM (OCZYWIŚCIE NIE ZAWSZE) JEST JEGO ISTNIENIE
- PROCEDURA UCHWALANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST SKOMPLIKOWANA, A W EFEKCIE UCIAŻLIWA I CZASOCHŁONNA, A INGERENCJA ORGANÓW OPINIUJĄCYCH, ALE NIE PODNOSZĄCYCH ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA SKUTKI WPROWADZANIA DO PLANU UWAG, NADMIERNA



KLUCZOWE ZJAWISKA NEGATYWNE

- NISKĄ JAKOŚĆ I PRZYDATNOŚĆ PLANÓW CHARAKTERYZUJE TAKŻE FAKT, ŻE PONAD POŁOWA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ JEST WYDAWANA NA PODSTAWIE DECYZJI O WARUNKACH, MIMO ŻE PLANY MIEJSCOWE ZAWIERAJĄ DLA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO, POTENCJAŁ LOKALIZACYJNY DLA OK. 60 MLN MIESZKAŃCÓW
- PODNOSZENIE WARTOŚCI GRUNTU, KTÓRE Z REGUŁY NASTĘPUJE W WYNIKU UCHWALENIA PRZEPISÓW MIEJSCOWYCH, NIE TYLKO NIE POWODUJE ZWIĘKSZENIA DOCHODÓW GMINY, ALE Z REGUŁY OZNACZA WYŁĄCZNIE ZWIĘKSZENIE WYDATKÓW
- Z JEDNEJ STRONY POWSTAJE BOWIEM BEZWZGLĘDNA KONIECZNOŚĆ WYPŁATY PRZEZ GMINĘ ODSZKODOWAŃ, A Z DRUGIEJ STRONY PRZYCHODY SĄ ILUZORYCZNE, GDYŻ RENTA PLANISTYCZNA DE FACTO JEST MARGINALNYM INSTRUMENTEM



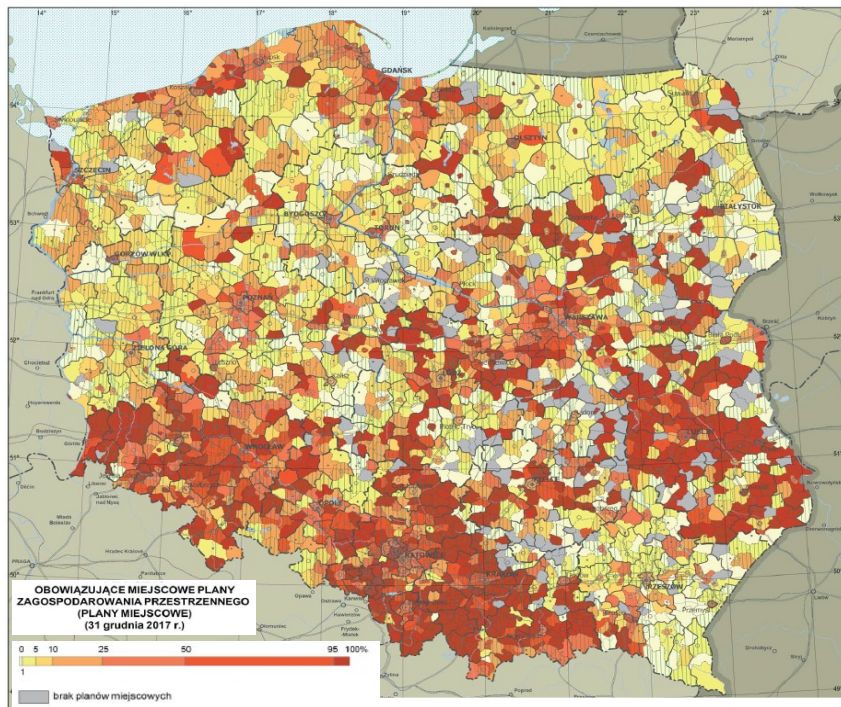
KLUCZOWE ZJAWISKA NEGATYWNE

- PROCEDURA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH JEST CZYSTO FORMALNA, POGŁĘBIAJĄC PRAWDOPODOBIENSTWO PÓŹNIEJSZYCH KONFLIKTÓW. NIE WYSTĘPUJE WARIANTOWOŚĆ ROZWIĄZAŃ, KTÓRA POZA POŻYTKIEM MERYTORYCZNYM, UŁATWIAŁABY ZROZUMIENIE DYLEMATÓW.
- **SWOISTYM DOWODEM, ŻE ISTNIEJĄCY PORZĄDEK PRAWNY JEST SZKODLIWY BYŁO PRZYJĘCIE SZEREGU SPECUSTAW MAJĄCYCH UŁATWIĆ (UMOŻLIWIĆ) PROWADZENIE OKREŚLONYCH INWESTYCJI. OZNACZA TO, ŻE PAŃSTWO UZNAŁO (SŁUSZNIE) ISTNIEJĄCY PORZĄDEK PRAWNY, ZA NIEWYDOLNY**



STAN OBECNY

PRZESZACOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY BUDOWLANE W STUDIACH UWARUNKOWAŃ I PLANACH MIEJSCOWYCH



OK 20 % POWIERZCHNI POLSKI
W STUDIACH I PLANACH
PRZEZNACZONA POD
BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

STUDIA PRZEWIDUJĄ DO ZABUDOWY
POWIERZCHNIĘ DLA PONAD 150 MLN
MIESZKAŃCÓW

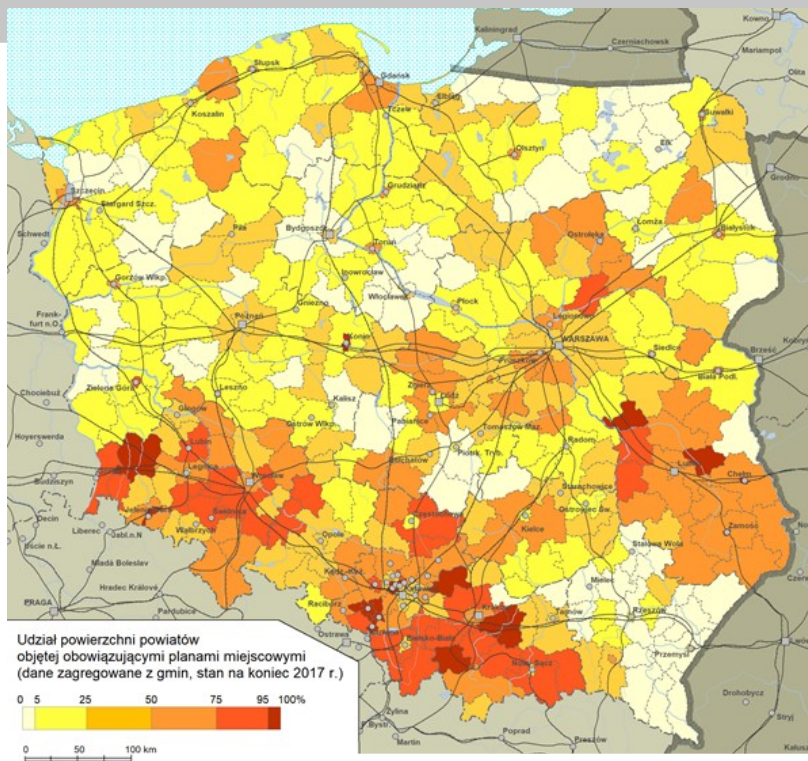
...gdy populacja Polski wynosi 38mln

*Źródło: Analiza stanu i uwarunkowań prac
planistycznych w gminach w 2017 roku (Śleszyński i in.)*



STAN OBECNY

NISKIE POKRYCIE PLANAMI MIEJSCOWYMI UTRUDNIA ZARZĄDZANIE



**POKRYCIE PLANISTYCZNE KRAJU NA
KONIEC 2018 R.
WYNOŚIŁO 30.8 %**

**POWOLNY PRZYROST POKRYCIA
PLANISTYCZNEGO W SKALI KRAJU –
OKOŁO 0,3 PKT PROCENTOWEGO
ROCZNIE**

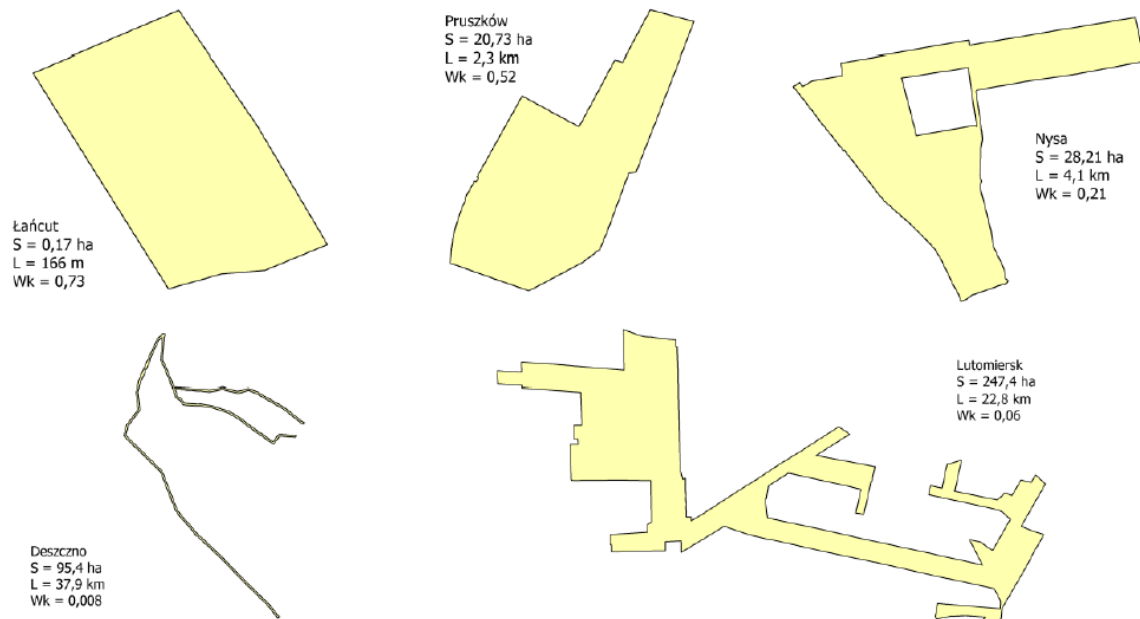
**NIERÓWNOCIERNE POKRYCIE PLANAMI
MIEJSCOWYMI W SKALI KRAJU**

*Źródło: Analiza stanu i uwarunkowań prac
planistycznych w gminach w 2017 roku (Śleszyński i in.)*



STAN OBECNY

MAŁA POWIERZCHNIA PLANÓW SKUTKUJE BRAKIEM MOŻLIWOŚCI ZARZĄDZANIA CAŁOŚCIĄ TERENU GMINY



Rysunek 7. Przykłady kształtów planów miejscowych lub zmian ich fragmentów w badanych gminach
Oznaczenia: S – powierzchnia (ha), L – obwód (m), Wk – wskaźnik kolistości (opracowanie własne)

Źródło:
Śleszyński, Izdebski,
Malinowski, Kursa 2018



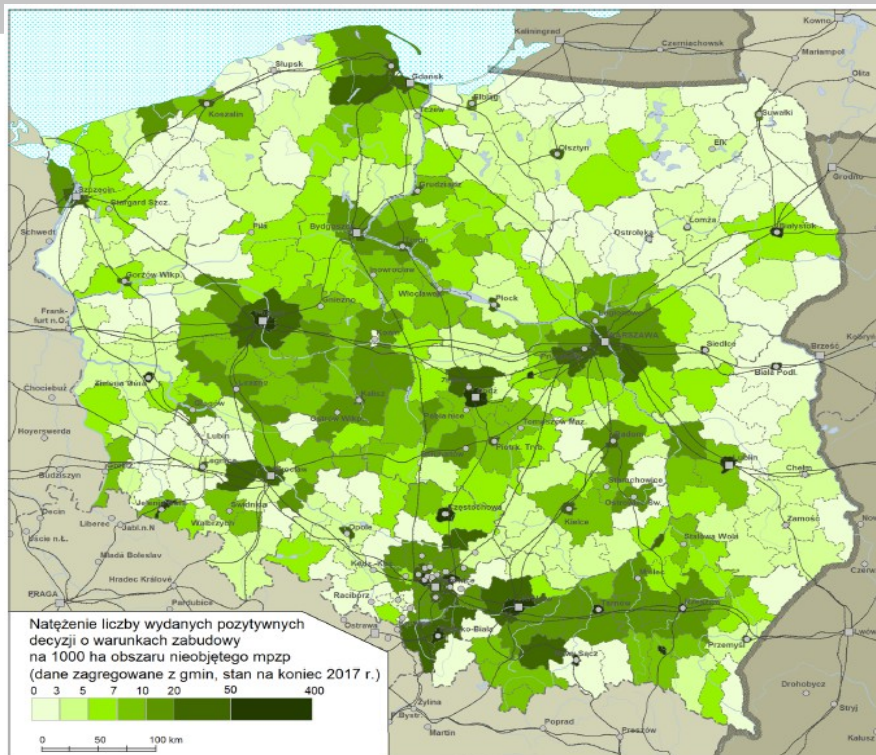
STAN OBECNY

„WZ-etki” UNIEMOŻLIWIAJĄ RACJONALNE WYKORZYSTANIE PRZESTRZENI

**W LATACH 2003-2017 WYDANO PONAD 2
MLN DECYZJI „WZ”**

**W 2017 R. WYDANO
145,5 TYS. DECYZJI „WZ”,
Z CZEGO ŚREDNIO 65 % DOTYCZY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**NAJWYŻSZA LICZBA WYDAWANYCH DECYZJI
„WZ” JEST W MIASTACH NA PRAWACH
POWIATU**





ROZPROSZENIE ZABUDOWY NA TERENACH WIEJSKICH W POLSCE

ROZPROSZONA ZABUDOWA OBCIĄŻA GMINĘ KOSZTAMI ZBĘDNEJ INFRASTRUKTURY



Źródło: Zdjęcie z serwisu MAPS.GOOGLE



PRZYKŁAD ŁADU PRZESTRZENNEGO W NIEMCZECH



Źródło: Zdjęcie z serwisu MAPS.GOOGLE



KOLIZJA SYSTEMU SPECUSTAW I SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO KOSZTUJE





CELE NOWEGO SYSTEMU

STWORZENIE
EFEKTYWNYCH
NARZĘDZI
PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

ZINTEGROWANIE
ZE STRATEGIĄ
ROZWOJU

ZINTEGROWANIE
PLANOWANIA NA
POSZCZEGÓLNYCH
POZIOMACH

UMOŻLIWIENIE
PARTYCYPACJI
SPOŁECZNEJ

NIWELOWANIE
WYSTĘPOWANIA
KONFLIKTÓW
SPOŁECZNYCH

PODNIĘSIENIE
JAKOŚCI
PLANOWANIA W
WYMIARZE
SPOŁECZNYM



PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA SYSTEMU

- **PRYMAT INTERESU PUBLICZNEGO NAD INDYWIDUALNYM** – to zasadnicza zmiana jakościowa w stosunku do faktycznie dzisiaj przyjmowanego sposobu realizowania prawa do zabudowy, który preferuje własność prywatną również w zderzeniu z interesem publicznym
- **CAŁY OBSZAR GMINY OBJĘTY PLANEM OGÓLNYM O RANDZE AKTU PRAWA MIEJSCOWEGO** – będzie to sprzyjać przede wszystkim przewidywalności terenu zarówno dla obecnych, jak i przyszłych jego użytkowników, jak również umożliwi skuteczną ochronę terenów przed zabudową

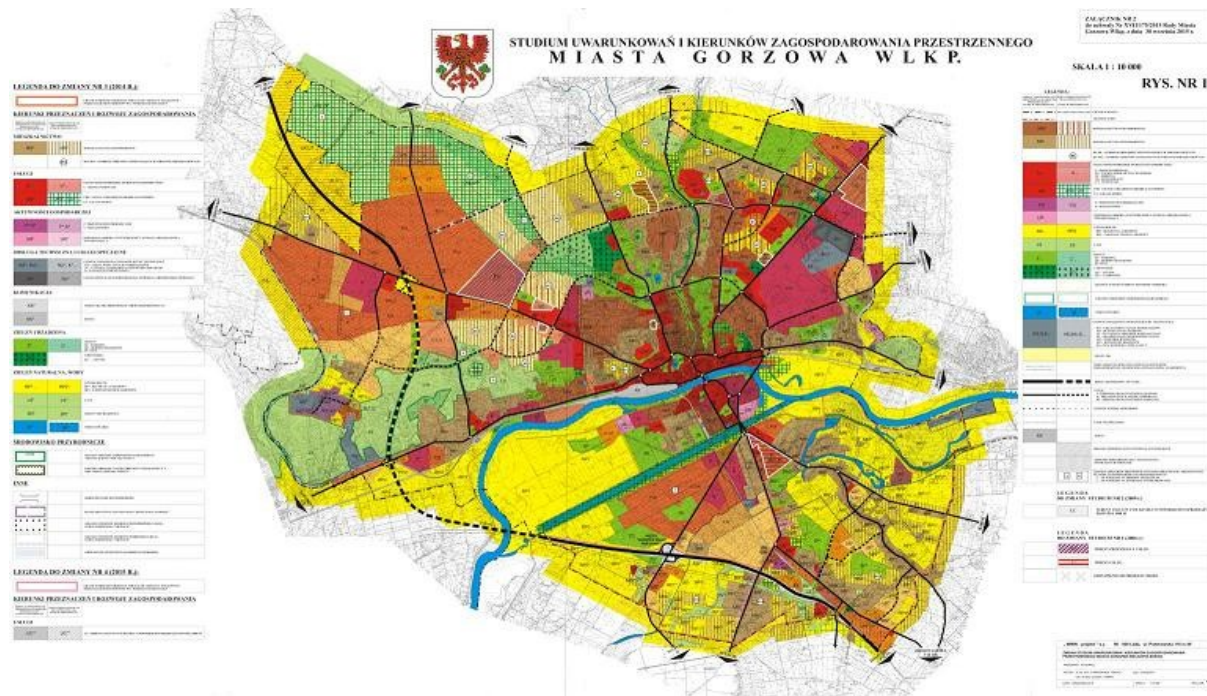


PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA SYSTEMU

- NA PODSTAWIE **PLANU OGÓLNEGO** NIE BĘDĄ MOGŁY BYĆ WYDAWANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ, CO OZNACZA TAKŻE, ŻE PLAN OGÓLNY (POZA WYJĄTKAMI) **NIE WYWOŁUJE BEZPOŚREDNICH SKUTKÓW FINANSOWYCH**
- SYSTEM REALIZACJI PONADLOKALNYCH INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO JEST ZINTEGROWANY Z GMINNYM SYSTEMEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
- WSZYSTKIE PRACE PLANISTYCZNE GMINY SĄ WIDOCZNE NA BIEŻĄCO ZA POŚREDNICTWEM PLATFORMY CYFROWEJ
- OBYWATEL/INWESTOR MA TAKŻE DOSTĘP DO ZINTEGROWANEJ INFORMACJI (CYFROWEJ BAZY DANYCH) O TERENIE (JEGO MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH)



CELE NOWEGO SYSTEMU



1. Zamiast STUDIUM strategia rozwoju, a na jej podstawie PLAN OGÓLNY dla całego terenu gminy zawierający podstawowe rozstrzygnięcia.

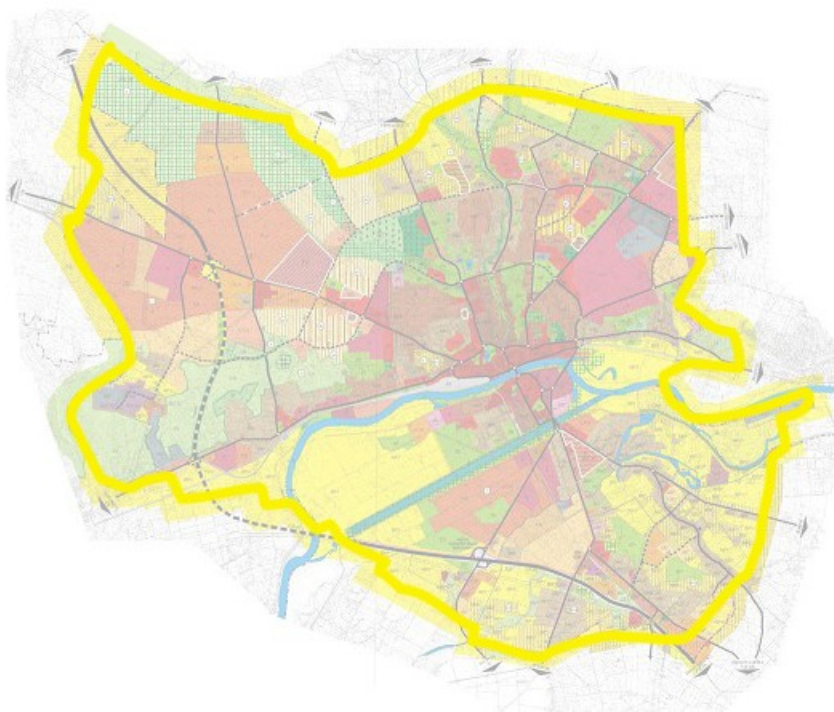
Wraz z PLANEM OGÓLNYM przyjmowane są

- prognoza skutków finansowych i prognoza
- harmonogram realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

PLAN OGÓLNY nie jest podstawą wydawania pozwoleń na budowę.



CELE NOWEGO SYSTEMU



2. PLAN OGÓLNY:
- obejmuje 100% terenu gminy



CELE NOWEGO SYSTEMU



2. PLAN OGÓLNY

- wyznacza tereny, na których możliwa będzie zabudowa czyli równoległe wyznacza tereny z zakazem zabudowy
- wyznacza kluczowe przebiegi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla wskazanych do zabudowy terenów



CELE NOWEGO SYSTEMU

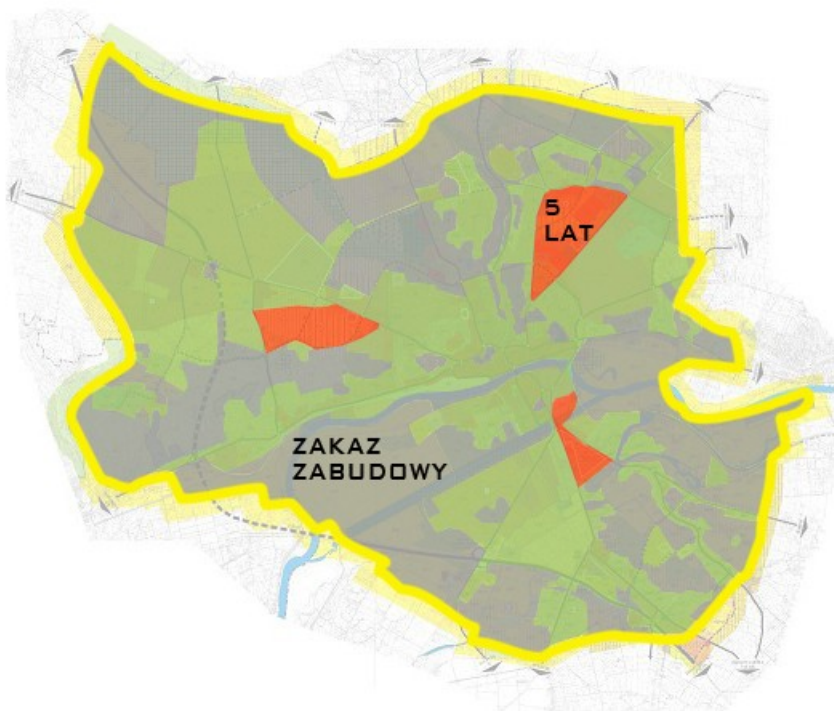


2. PLAN OGÓLNY:

- wraz z PLANEM OGÓLNYM sporządza się prognozę (harmonogram) terminów „uruchamiania” terenów pod zabudowę – budowę na tym terenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej



CELE NOWEGO SYSTEMU

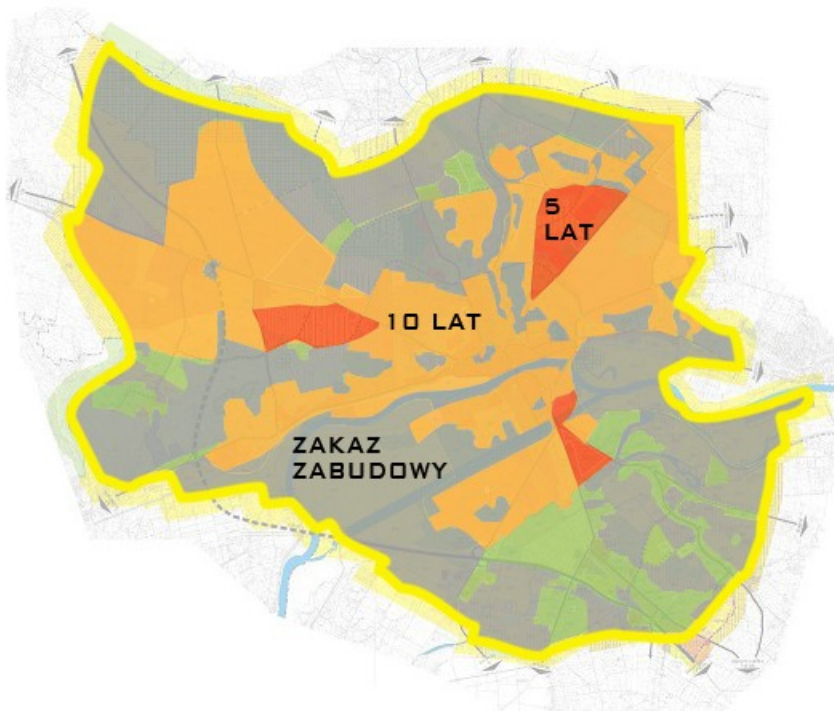


2. PLAN OGÓLNY:

- harmonogram czasowy pokaże m.in. że w danej strefie utworzenie planu zabudowy oraz obsługę infrastrukturalną przewidziano np. dopiero za 20 lat



CELE NOWEGO SYSTEMU

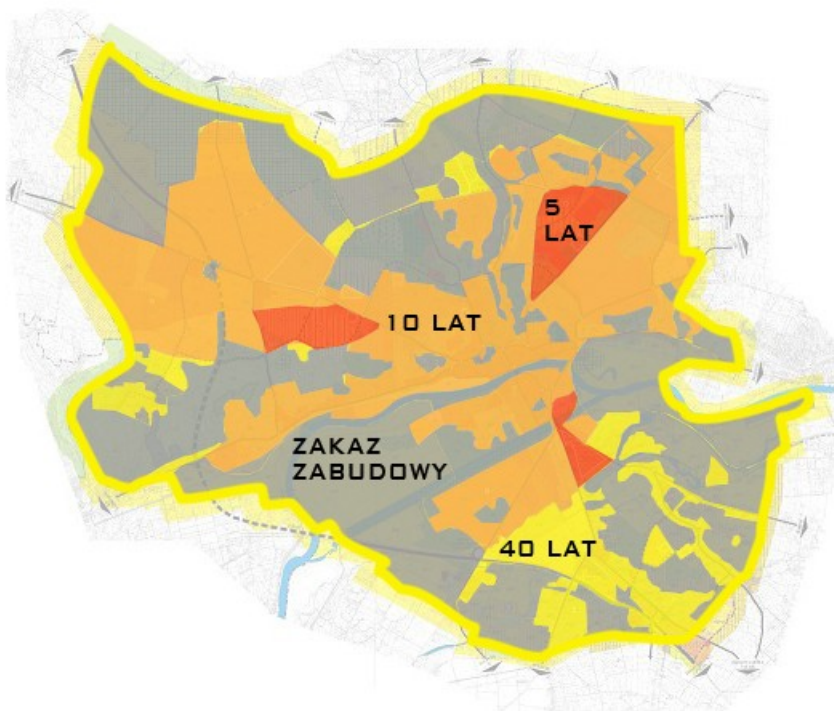


2. PLAN OGÓLNY:

- harmonogram czasowy pokaże m.in. że w danej strefie utworzenie planu zabudowy oraz obsługę infrastrukturalną przewidziano np. dopiero za 20 lat



CELE NOWEGO SYSTEMU



2. PLAN OGÓLNY:

- harmonogram czasowy pokaże m.in. że w danej strefie utworzenie planu zabudowy oraz obsługę infrastrukturalną przewidziano np. dopiero za 20 lat



CELE NOWEGO SYSTEMU



PLAN OGÓLNY

- wyznaczy tereny pod zabudowę, dla których zostanie sporządzony PLAN ZABUDOWY

PLAN ZABUDOWY

- określa szczegółową lokalizację, inne informacje i elementy niezbędne do sporządzenia projektu jako załącznika do wniosku o pozwolenie na budowę



PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA SYSTEMU

AKTY PRAWA USTANAWIANE NA POZIOMIE KRAJOWYM

STANDARD PLANISTYCZNY

STANDARD URBANISTYCZNY
gmina może go zaostrzyć
wprowadzając standard gminny

AKTY PRAWA MIEJSCOWEGO

**PLAN OGÓLNY
PRZEZNACZENIA
TERENÓW GMINY**

**PLAN ZABUDOWY
TERENÓW GMINY**

**GMINNY
STANDARD
URBANISTYCZNY**



PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA SYSTEMU

POZOSTAŁE AKTY PRAWNE

ZINTEGROWANY PROJEKT INWESTYCYJNY (ZPI)

- SZCZEGÓLNA FORMA PLANU POWSTAJĄCA
W WYNIKU WSPÓŁPRACY INWESTORA Z
GMINĄ
- MOŻLIWY DO REALIZACJI JEDYNI NA
TERENACH WSKAZANYCH W PLANIE
OGÓLNYM DO ZABUDOWY W OPARCIU O
WARUNKI BRZEGOWE UCHWALANE DLA
DANEGO ZPI PRZEZ RADĘ GMINY

**DECYZJA LOKALIZACYJNA
WYDAWANA WYŁĄCZNIE DLA
UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY,
POD WARUNKIEM ZGODNOŚCI Z
PLANEM OGÓLNYM I GMINNYM
STANDARDEM
URBANISTYCZNYM**



PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA SYSTEMU

AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA POZIOMIE PONADLOKALNYM

DECYZJA MINISTRA ds. ROZWOJU REGIONALNEGO

W SPRAWIE REZERWACJI
TERENU DLA INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU KRAJOWYM

DECYZJA MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

W SPRAWIE
REZERWACJI TERENU
DLA INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU
WOJEWÓDZKIM

DECYZJA STAROSTY

W SPRAWIE
REZERWACJI TERENU
DLA INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO O
ZNACZENIU GMINNYM
LUB PONADLOKALNYM



INTEGRACJA PLANOWANIA ROZWOJU Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM

STRATEGIA ROZWOJU KRAJU



STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA



STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO



STRATEGIA ROZWOJU GMINY

DECYZJA WOJEWODY W SPRAWIE REZERWACJI TERENU DLA ICP
O ZNACZENIU KRAJOWYM

DECYZJA MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA W SPRAWIE REZERWACJI
TERENU DLA ICP O ZNACZENIU WOJEWÓDZKIM

DECYZJA STAROSTY W SPRAWIE REZERWACJI TERENU DLA ICP
O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

WPROWADZANIE POWYŻSZYCH DECYZJI DO PRZEPISÓW
MIEJSCOWYCH GMINY JEST OBLIGATORYJNE POD WARUNKIEM
ZAPEWNIENIA FINANSOWANIA SKUTKÓW EKONOMICZNYCH
TYCH ZMIAN

PLAN OGÓLNY
PLAN ZABUDOWY
ZPI



FINANSOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO



- WE WSPÓŁPRACY Z MINISTERSTWEM FINANSÓW SĄ OPRACOWYWANE INSTRUMENTY FINANSOWE DLA GMIN, MAJĄCE SŁUżyć ZBILANSOWANIU SKUTKÓW FINANSOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z PLANOWANIA



PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

ZASADY PODSTAWOWE



TRANSPARENTNOŚĆ:

- **INFORMACJA** O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZANIA PLANU ROZSYŁANA LISTOWNIE NA ADRESY DZIAŁEK NA TERENIE OBJĘTYM PLANOWANIEM ORAZ ZA POMOCĄ KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ, A TAKŻE INFORMACJI WIZUALNEJ NA FIZYCZNYCH NOŚNIKACH UMIESZCZONYCH NA TERENIE OBJĘTYM PLANOWANIEM
- PEŁNY DOSTĘP DO DOKUMENTÓW POWSTAŁYCH W TRAKCIE SPORZĄDZANIA AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO UMIESZCZANYCH NA BIEŻĄCO NA DEDYKOWANEJ STRONIE INTERNETOWEJ OD MOMENTU OGŁOSZENIA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU
- MOŻLIWOŚĆ SKŁADANIA UWAG, WNIOSKÓW, PROPOZYCJI PRZEZ MIESZKAŃCÓW OD MOMENTU OGŁOSZENIA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU
- UWAGI MIESZKAŃCÓW DO WERSJI KOŃCOWEJ OBLIGATORYJNIE PODLEGAJĄCE GŁOSOWANIU TYLKO JEŚLI, KTÓRYŚ Z RADNYCH PRZEJMIE JE JAKO SWOJE

WARIANTOWOŚĆ:

- ZAŁOŻENIA AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO BĘDĄ PRZYGOTOWYWANE W FORMIE WARIANTOWEJ, WRAZ Z PRZEWIDYWANYMI SKUTKAMI FINANSOWYMI I JAKO TAKIE BĘDĄ PODLEGAŁY DYSKUSJI PUBLICZNEJ

ZASADY UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI



PRZYGOTOWANIE TREŚCI PLANU W SPOSÓB ELEKTRONICZNY.

UDOSTĘPNIANIE W RAMACH INFRASTRUKTURY INFORMACJI PRZESTRZENNEJ, W TYM INTEGRACJA Z KRAJOWYM GEOPORTALEM.



RACJONALIZACJA PROCEDUR ŚRODOWISKOWYCH - PROPOZYCJE

**BRAK OBOWIĄZKU W KAŻDYM PRZYPADKU PRZEPROWADZENIA
STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA PLANU
ZABUDOWY**

**OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA ZPI
jedynie do oceny przedsięwzięcia**



PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

- PLAN OGÓLNY UCHWALONY W TERMINIE 3 LAT OD WEJŚCIA W ŻYCIE USTAWY
- ISTNIEJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP) ZACHOWUJĄ WAŻNOŚĆ
- MPZP MOGĄ BYĆ ZMIENIANE W TRYBIE DOTYCHCZASOWYCH PRZEPISÓW DO CZASU WEJŚCIA W ŻYCIE PLANU OGÓLNEGO, ALE NIE DŁUŻEJ NIŻ W OKRESIE 3 LAT
- WPROWADZENIE **TERMINU OBOWIĄZYWANIA** DECYZJI O WZ i DL



Szczegóły w trakcie dyskusji,
do udziału w której zapraszam
Dziękuję za uwagę