ziemski
DORADZTWO

Planistyczna rewolucja- jak przygotować się do zmian?

RADCA PRAWNY AGATA LEGAT

W JAKIM MIEJSCU JESTEŚMY?

- 23 marca 2023 r. projekt wpłynął do Sejmu;
- stan prac można śledzić na: https://sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3097;
- 26 maja 2023 projekt uchwalony przez Sejm
- wejście w życie nowych przepisów przewiduje się na III kwartał 2023 r.

JAKIE PROBLEMY PROJEKT MA ROZWIĄZAĆ?

- przewlekłość procedur planistycznych;
- niedostateczna rola studium w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy;
- brak wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną infrastrukturę społeczną ("prywatyzacja korzyści, upublicznienie kosztów);
- niedostateczny dostęp do informacji dotyczących polityki przestrzennej, rozproszenie danych;
- przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planem miejscowym (prymat przyznaje się nowszym inwestycjom);

SYSTEM PLANOWANIA AKTUALNIE

STUDIUM

wymóg zgodności

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

brak wymogu zgodności

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

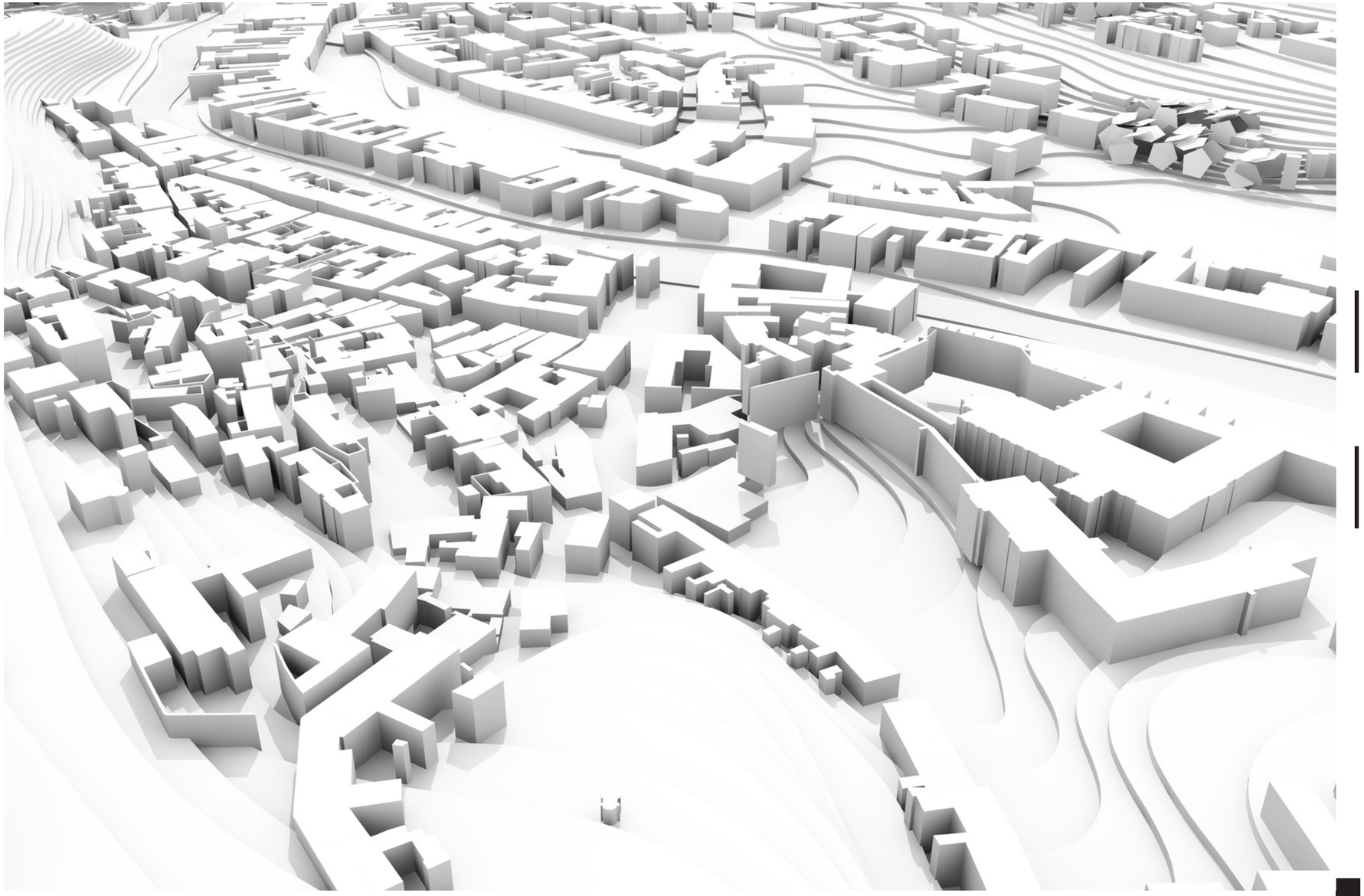
SYSTEM PLANOWANIA PO ZMIANACH

PLAN OGÓLNY

wymóg zgodności ↗ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wymóg zgodności ↑ ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

wymóg zgodności ↖ DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY



PLAN OGÓLNY

W CZYM PLAN OGÓLNY MA BYĆ LEPSZY NIŻ STUDIUM?

- będzie **aktem prawa miejscowego;**
- ma być zwięzłym dokumentem o niewielkiej liczbie ustaleń;
- **standardyzacja** ustaleń planu- łatwiej ma być porównywać plany z różnych gmin;
- określi czy i gdzie na terenie gminy mogą być wydane **warunki zabudowy**.

PLAN OGÓLNY

ZAWARTOŚĆ (OBLIGATORYJNA I FAKULTATYWNA)

STREFY PLANISTYCZNE

Zamknięty katalog stref (13)
W ramach poszczególnych stref określone będą katalogi wielu dopuszczalnych przeznaczeń

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

obejmują GMINNY KATALOG STREF PLANSTYCZNYCH, a w nim określa się max nadziemna intensywność zabudowy, max wysokość zabudowy, min powierzchnia biologicznie czynna

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

dostęp do szkoły podstawowej, zieleni publicznej, ewentualnie innych

INNE USTALENIA

obszary uzupełniania zabudowy
obszary zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne (rozłączne)

- **Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**
- **Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**
- **Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową**
- **Usługowa**
- **Handlu wielkopowierzchniowego**
- **Gospodarcza**
- **Produkcji rolniczej**
- **Infrastrukturalna**
- **Komunikacyjna**
- **Cmentarzy**
- **Zieleni i rekreacji**
- **Górnictwa**
- **Otwarta**

STREFA PLANIISTYCZNA

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

L.p.	Nazwa strefy	Profil podstawowy[1]	Profil dodatkowy[1]	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	150[2]/120[3]	30

możliwy do realizacji w strefie planistycznej jeśli gmina tak zdecyduje

gmina może zaostrzyć

w każdej strefie profil funkcjonalny obejmuje tereny komunikacji, infrastruktury technicznej do 0,5 ha, zieleń, wody

w zabudowie śródmiejskiej i poza nią

Gminny katalog stref planistycznych (dla zabudowy mieszkaniowej)

Określa się następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy;
- maksymalna wysokość zabudowy;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

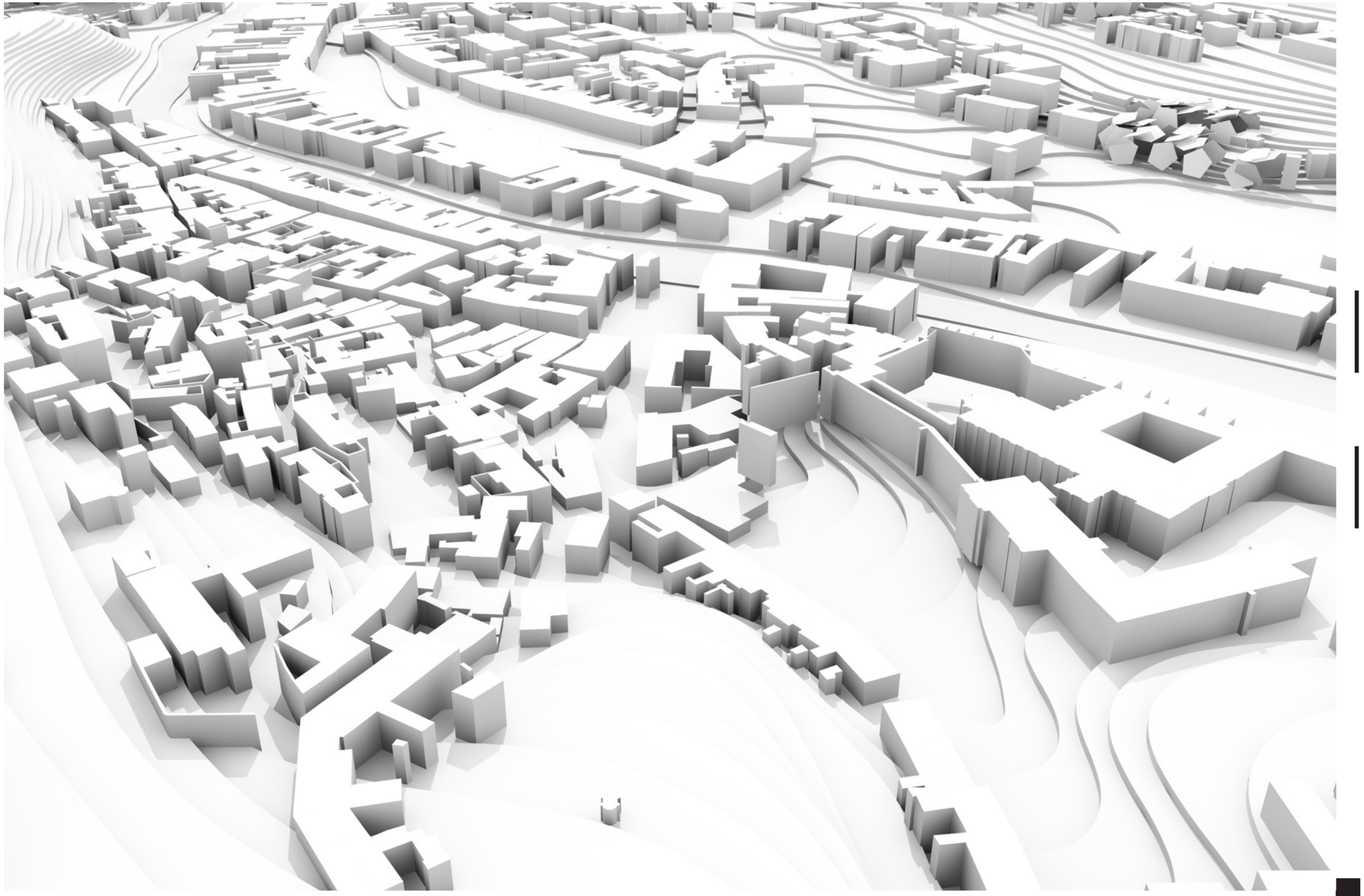
Gminne standardy dostępności

Zasady zapewniania dostępu do:

- szkoły podstawowej;
- obszarów zieleni publicznej
- przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, dps-u, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki, posterunku policji, posterunku straży pożarnej

OBSZAR UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

obszary uzupełniania zabudowy to obszary, na których dopuszczalne będzie wydawanie warunków zabudowy wyznaczane (fakultatywnie) w planie ogólnym na podstawie reguł określonych w rozporządzeniu



MPZP I ZPI

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY- SZCZEGÓLNA FORMA MPZP

1. RADA GMINY "MOŻE" UCHWALIĆ -ŻADNYCH PRZESŁANEK
2. INWESTOR SKŁADA WNIOSEK DO RADY ZA POŚREDNICTWEM ORGANU WYKONAWCZEGO
3. INWESTOR LUB KILKU ŁĄCZNIE OPRACOWUJĄ NA WŁASNY KOSZT PROJEKT ZPI
4. ZAWARTOŚĆ PROJEKTU ZPI OKREŚLI ROZPORZ. WYKON.
5. NIE MOŻE DOJŚĆ DO UCHWALENIA ZPI JEŚLI NIE ZOSTANIE ZAWARTA UMOWA URBANISTYCZNA - UMOWA JEST OBLIGATORYJNA

ZPI

OBSZAR INWESTYCJI GŁÓWNEJ

OBSZAR INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

ZPI "*SYSTEMOWO ZASTĄPI*
***UCHWAŁĘ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ*"**

UMOWA URBANISTYCZNA

1

INWESTOR ZOBOWIĄZUJE SIĘ NA RZECZ GMINY DO REALIZACJI INWESTYCJI UZUPEŁNIAJACEJ, CZYLI INWESTYCJI W ZAKRESIE BUDOWY, ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA LUB PRZEBUDOWY:

- **SIECI UZBROJENIA TERENU ,**
- **DRÓG PUBLICZNYCH,**
- **LINII KOLEJOWYCH,**
- **OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY PUBLICZNEGO TRANSPORTU ZBIOROWEGO,**
- **OBIEKTÓW DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ,**
- **OBIEKTÓW OPIEKI NAD DZIEĆMI DO LAT 3, PRZEDSZKOLI, SZKÓŁ,**
- **PLACÓWEK WSPARCIA DZIENNEGO, PLACÓWEK OPIEKI ZDROWOTNEJ,**
- **OBIEKTÓW, W KTÓRYCH PROWADZONA JEST DZIAŁALNOŚĆ Z ZAKRESU POMOCY SPOŁECZNEJ, OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH DZIAŁALNOŚCI POŻYTKU PUBLICZNEGO,**
- **OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI,**
- **TERENÓW ZIELENI PUBLICZNEJ,**
- **OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ LUB USŁUGOWĄ**

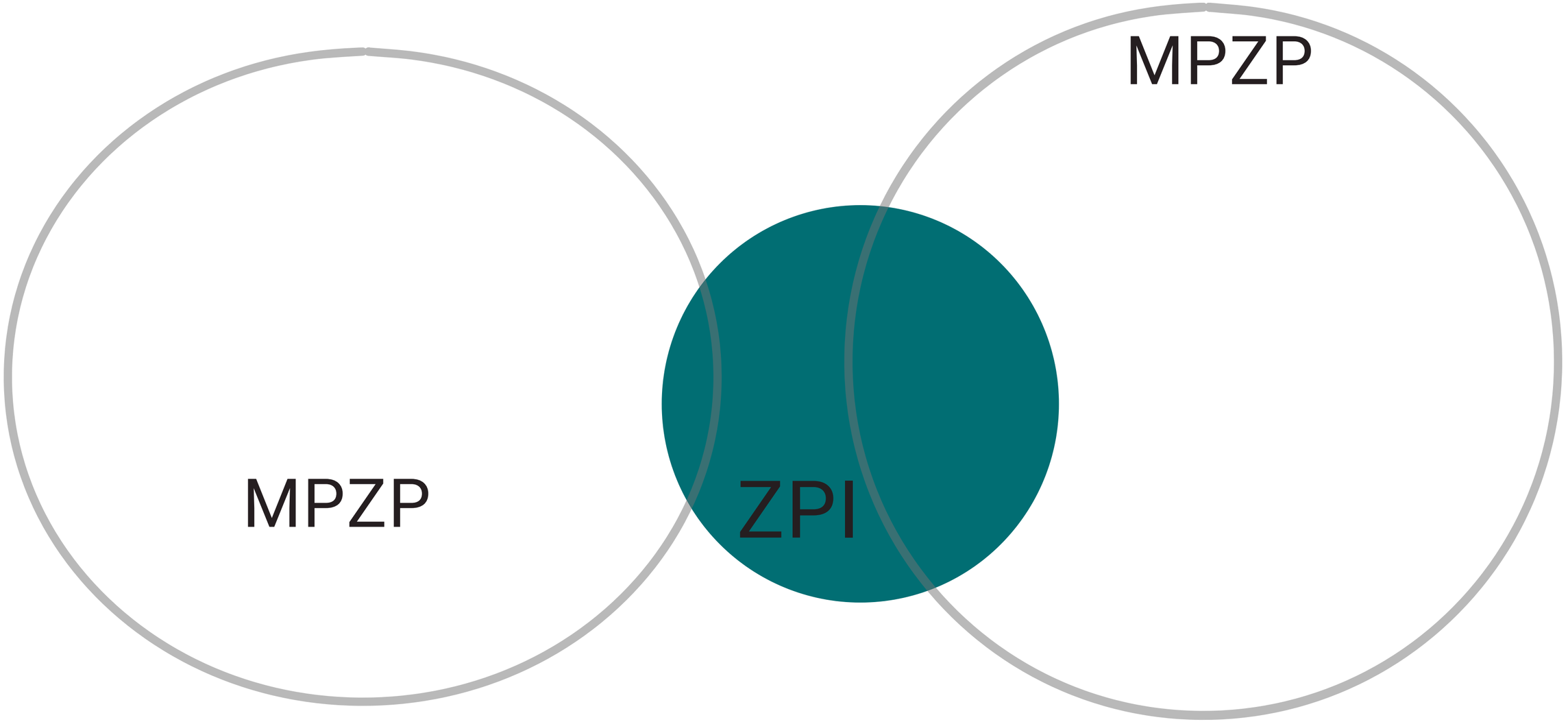
- O ILE SŁUŻĄ OBSŁUDZE INWESTYCJI GŁÓWNEJ

2

INWESTYCJA GŁÓWNA JAKAKOLWIEK??

ZPI MOŻE DOTYCZYĆ TERENU JUŻ OBJĘTEGO MPZP –

POWODUJE UTRATĘ MOCY OBOWIĄZUJĄCEJ MPZP



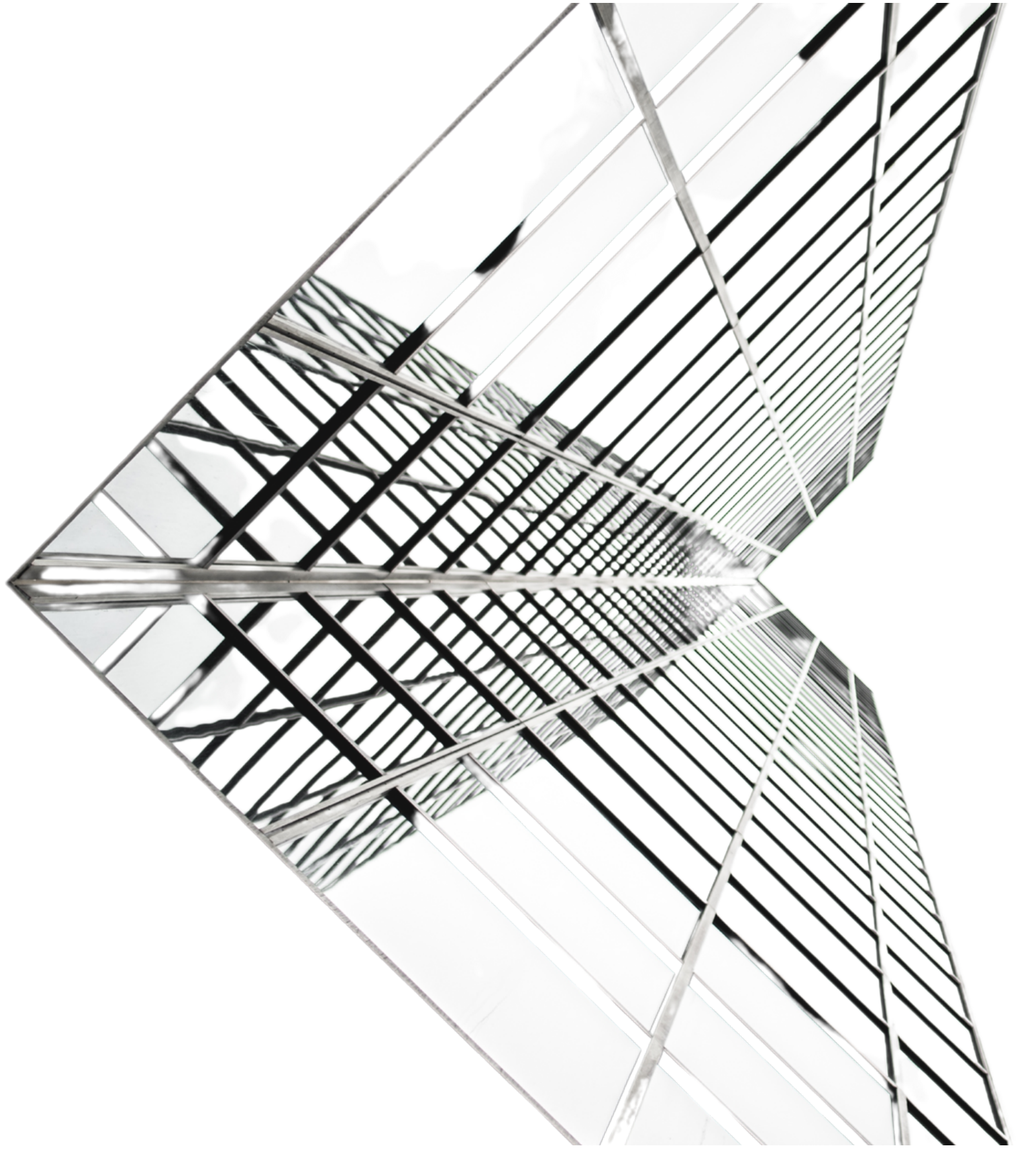
WARUNKI ZABUDOWY

TERMIN WAŻNOŚCI DWZ

*"Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie **5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna**"* (art. 64c upzp)

DECYZJE WYDANE

*Do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się **prawomocne przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu**, art. 64c nie stosuje się* (art. 62 ustawy nowel.)



PRZESŁANKI WYDANIA DWZ

- dobre sąsiedztwo;
- położenie terenu w obszarze uzupełniania zabudowy;
- dostęp do drogi publicznej;
- uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- brak wymogu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych;
- zgodność z przepisami odrębnymi;
- lokalizacja poza strefą kontrolowaną gazociągu; strefą bezpieczeństwa rurociągu; strefą z zakazem wznoszenia/ utrzymywania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi
- zgodność z planem ogólnym

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

WPŁYW NOWELIZACJI NA STUDIUM

- studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale **najpóźniej do 31 grudnia 2025 r.**
- na podstawie przepisów dotychczasowych można zakończyć procedurę zmiany/ uchwalenia studium, **jeżeli przed wejściem w życie ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów**
- brak możliwości wszczęcia nowej procedury po wejściu w życie nowelizacji

PLANY MIEJSCOWE

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

WPŁYW NOWELIZACJI NA AKTUALNE PLANY MIEJSCOWE

- plany uchwalone przed wejściem w życie ustawy **zachowają moc**, ale ich zmiana możliwa będzie tylko na podstawie nowych przepisów
- BRAK RETROAKTYWNOŚCI DEFINICJI - do zachowanych w mocy planów miejscowych nie stosuje się nowych definicji
- jeżeli plan zostanie zmieniony w części, to do tej części stosuje się nowe definicje

WARUNKI ZABUDOWY

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

WPŁYW NOWELIZACJI NA PROCEDURY W SPRAWIE WARUNKÓW ZABUDOWY

sprawy o ustalenie warunków zabudowy **wszczęte i niezakończone decyzją ostateczną przed wejściem w życie ustawy** będą rozstrzygane na podstawie przepisów dotychczasowych

KONTAKT

DZIĘKUJĘ I DO ZOBACZENIA

Agata Legat
radca prawny
agata.legat@ziemski.com.pl
www.ziemski.com.pl

więcej naszych szkoleń
www.ziemskidoradztwo.pl

więcej wiedzy
www.prawodlasamorzadu.pl