



” Zmiany w ustawie o planowaniu przestrzennym

Małgorzata Kwiatkowska

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

13 września 2022





Zmiana Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest częścią Krajowego Planu Odbudowy. Nowelizacja ma przyczynić się do usprawnienia współpracy jednostek samorządu terytorialnego z inwestorami. Zakłada ona uproszczenie procedur planistycznych, uściślenie zasad dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy czy zastąpienie studium uwarunkowań planem ogólnym. Projekt reformy planowania przestrzennego został zaprezentowany na początku bieżącego roku. Obecnie trwają konsultacje nowelizacji ustawy. Prawdopodobnie zostanie ona uchwalona i wejdzie w życie na początku 2023 roku. Poniżej przedstawione są niektóre z istotnych zmian i założeń, które będą obowiązywać, jeśli ustawa wejdzie w życie.

Jak zakłada Krajowy Plan Odbudowy, celem nowelizacji jest m. in. przyjęcie przez gminy planów ogólnych do połowy roku 2026. Nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny gminy miałoby zastąpić dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Co istotne, plan ogólny uchwalony będzie w stopniu aktu prawa miejscowego. Ma on być prostym i zwięzłym zbiorem zasad mówiących o zagospodarowaniu przestrzeni gminy. Jego nieskomplikowana forma ma ułatwić odczytywanie treści planów przyjętych w poszczególnych gminach oraz ich standaryzację. Wprowadzony zostanie także nowy akt planowania przestrzennego – zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), będący rodzajem planu miejscowego. ZPI ma być uchwalony przez radę gminy w przypadku większych inwestycji, nie tylko mieszkalnych, dając możliwość lokalizacji projektu z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego. Pomiędzy gminą a inwestorem zostanie zawarta umowa urbanistyczna, która umożliwi jasne określenie wzajemnych zobowiązań oraz szczegółowych zasad realizacji konkretnej inwestycji.

W projekcie ustawy przewidziano możliwość ustalenia w planie ogólnym tzw. standardów dostępności infrastruktury społecznej – szkół podstawowych oraz terenów zieleni publicznej. Określone zostały odległości, jakie powinny dzielić działkę ewidencyjną od niektórych elementów infrastruktury społecznej. Co za tym idzie, w przypadku ustalenia standardów dostępności w gminie, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków będzie możliwe, jeśli każda z działek ewidencyjnych będąca przedmiotem inwestycji spełni standardy dostępności infrastruktury poprzez dostęp do obiektów oraz w dniu wydania decyzji będą istniały drogi dojsčia wzdłuż dróg publicznych.

Zmiany w ustawie nie ominą kwestii wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Nowelizacja zakłada powiązanie decyzji z planem ogólnym gminy, w szczególności w zakresie funkcji i wskaźników urbanistycznych. Decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko na obszarach, na których dopuszczone to będzie w planie ogólnym gminy. Założenia te mają przyczynić się do zahamowania i monitorowania niekontrolowanego dotąd rozprzestrzeniania się zabudowy. Ustawa nowelizująca zakłada także wprowadzenie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy – aktualnie wydawana jest ona bezterminowo. Po uchwaleniu zmian, warunki zabudowy wygasną po 5 latach od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna. Po upływie tego okresu nie będzie można ubiegać się o pozwolenia na budowę na podstawie tej decyzji. Co istotne, nowelizacja ma też obowiązywać decyzje wydane przed jej uchwaleniem.

W projekcie ustawy wymienione zostały dodatkowe parametry i wskaźniki dotychczas nieuwzględniane przy wydawaniu rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego. Parametrami, które dotychczas nie były wyszczególnione, są: maksymalna oraz minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (powierzchni gruntu, która nie jest zabudowana, ale jest pokryta roślinami i umożliwia naturalną retencję wody) w stosunku do powierzchni terenu oraz minimalna liczba miejsc do parkowania.

Projekt ustawy przewiduje także zmianę systemu nakładania opłaty planistycznej. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, opłata planistyczna zostaje nałożona z dwóch powodów: wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego oraz zbyciem nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu, przy czym warunki te muszą zostać spełnione jednocześnie. Ustawa określa, że wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości i jest pobierana jednorazowo. W rzeczywistości, praktykowanym zwyczajem jest to, że właściciele nieruchomości, której wartość wzrosła wskutek uchwalenia planu, czekają z jej sprzedażą 5 lat, a po tym okresie sprzedają ją bez konieczności zapłaty renty planistycznej. Projektowany ustęp dotyczący opłaty



w związku ze wzrostem wartości nieruchomości brzmi następująco: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera od właściciela albo użytkownika wieczystego tej nieruchomości opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą dochód własny gminy”. Z czego wynika, że podstawą do nałożenia opłaty planistycznej będzie fakt wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu, niezależnie od tego, czy nieruchomość zostanie sprzedana, a wysokość opłaty będzie wynosiła 30% wzrostu wartości nieruchomości. Analogicznie, opłata będzie naliczana, jeśli wartość nieruchomości wzrośnie na skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zmiana ta pozwoli wyeliminować zwyczaj odwlekania sprzedaży nieruchomości przez 5 lat od momentu uchwalenia planu.

Jedną z nowelizacji, która ma wejść w życie dopiero w 2026 roku, jest wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego stanowiącego system teleinformatyczny. Rejestr będzie stanowił źródło danych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, będzie zawierał m.in. dokumenty powstające podczas sporządzania aktów planistycznych czy decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym. Ma być to bezpłatny, zintegrowany, dostępny dla wszystkich zainteresowanych system informacji.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na istotne zmiany mające wpływ na kształtowanie przestrzeni. Wymienione powyżej zagadnienia to tylko część planowanych zmian w przepisach. Nowelizacja ma dość szeroki zakres, a jej celem jest m.in. wyeliminowanie problemu przypadkowego i niekontrolowanego zagospodarowania terenów nieobjętych planami miejscowymi. Jedną z ważniejszych zmian jest wprowadzenie planu ogólnego, określającego politykę przestrzenną gminy, zastępującego dotychczasowe studium. Istotną zmianą skutkującą zwiększeniem wpływów do budżetów gmin jest rewolucja w sposobie nakładania opłaty planistycznej. Obecnie projekt jest na etapie opiniowania, ale z dużym prawdopodobieństwem zostanie niedługo uchwalony. Warto śledzić kolejne etapy prac nad tą nowelizacją.



MAŁGORZATA KWIATKOWSKA

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: malgorzata.kwiatkowska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.