

RADCZYNI PRAWNA
DR AGNIESZKA GRABOWSKA-TOŚ

Reforma planowania przestrzennego krok po kroku



PORADNIK DLA DEWELOPERÓW
I INWESTORÓW

WWW.JAKIM-PRAWEM.PL



Wstęp

24 września 2023 roku weszła w życie ustawa z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wraz z nią zmiany, które dotkną każdego inwestora i dewelopera.

Aby ułatwić Wam poruszanie się w tym gąszczu nowych regulacji, przygotowałam poradnik, który będzie dla Was wsparciem w codziennym planowaniu i realizowaniu nowych inwestycji.

Dotychczasowe, w pewnym sensie utarte schematy postępowania trzeba będzie odłożyć na bok, a swoje działania planować z uwzględnieniem wchodzących w życie zmian. Trzeba bowiem powiedzieć jasno: reforma będzie miała realne konsekwencje zarówno dla tych inwestorów, którzy mają nieruchomości niezabudowane i nie objęte ustalaniem żadnego planu, jak i dla tych, którzy dopiero planują je kupić pod przyszłe inwestycje.

Jeśli więc myślisz o nabyciu nowych nieruchomości, powinieneś wiedzieć, jakie będziesz miał możliwości jej zainwestowania, w związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego.

Ustawa zmieniająca ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zmiany nie tylko w tej ustawie, ale też w prawie 50 innych ustawach. Jej celem było m. in.

- ✓ zlikwidowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zastąpienie go planem ogólnym, który będzie obejmował obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego, a nie tak jak obecnie jedynie aktem kierunkowym, wiążącym gminy przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ✓ ustalenie nowych zasad wydawania i obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy
- ✓ uchylenie tzw. lex developer i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.
- ✓ wprowadzenie zmian w procedurze planistycznej.

Moim celem jest natomiast wyjaśnienie Wam – deweloperzy, inwestorzy – w miarę prostym językiem, co Was czeka w związku z wejściem w życie reformy, jakie nowe regulacje musicie uwzględnić i z jakiego powodu. Spojrzałam na tę reformę „Waszymi oczami” i wybrałam z niej to, co dla Waszego biznesu wydaje mi się najważniejsze.

Z poradnika dowiesz się m. in.:

- ✓ Jakie – z punktu widzenia dewelopera i inwestora są najważniejsze zmiany wprowadzone reformą?
- ✓ Co to jest plan ogólny i Zintegrowany Plan Inwestycyjny.
- ✓ Co powinieneś wiedzieć o prowadzonych obecnie postępowaniach w sprawie wydania decyzji WZ i uchwalenia planu miejscowego.
- ✓ Jakie działania powinieneś podjąć, aby zabezpieczyć się przed sytuacją, w której z powodu wejścia w życie reformy nie będziesz mógł uzyskać decyzji WZ.
- ✓ Czy nadal możliwa będzie realizacja inwestycji mieszkaniowych na podstawie tzw. ustawy lex developer.

Zapraszam do lektury!

dr Agnieszka Grabowska -Toś radczyni prawna



Partner w Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś, ekspert Komitetu do spraw Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej.

Specjalizuje się w sprawach z zakresu prawa budowlanego i planowania przestrzennego i nieruchomości. Od ponad 15 lat prowadzi kompleksową obsługę prawną budowlanych procesów inwestycyjnych, w szczególności na rzecz spółek deweloperskich. Reprezentuje klientów w postępowaniach administracyjnych oraz sądowo-administracyjnych w sprawach decyzji WZ, pozwoleń na budowę i innych decyzji związanych z procesem inwestycyjnym, a także w sprawach skarg na uchwały w sprawie planów miejscowych.

Jest autorką licznych artykułów z zakresu prawa budowlanego, planowania przestrzennego i procedury administracyjnej, publikowanych m. in. na łamach dziennika Rzeczpospolita, Gazeta Prawna, współautorką Komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz współautorką publikacji pt. „Przekształcenie użytkowania na cele mieszkaniowe pytania i odpowiedzi.” Prowadzi bloga dla deweloperów „Jakim prawem”.

Jest również konsultantką – ekspertką z listy Okręgowej Izby Radców Prawnych w Krakowie w sprawach konsultacji dla radców prawnych z zakresu prawa budowlanego, procesu inwestycyjnego i postępowania administracyjnego.

Współpracowała ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w Krakowie m. in w zakresie szkoleń dla deweloperów oraz merytorycznego wsparcia Stowarzyszenia w opracowaniu procedur dotyczących budowy/przebudowy przez inwestorów dróg publicznych.

Spis treści

I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	5
1. Do kiedy będą obowiązywać studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego?	5
2. Co się stanie z toczącymi się postępowaniami w sprawie uchwalenia lub zmiany studium?	5
II. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	6
1. Co się stanie z obowiązującymi oraz procedowanymi planami miejscowymi po wejściu w życie reformy.	6
2. Na czym ma polegać zgodność planu miejscowego z planem ogólnym	6
III. Plan ogólny gminy	8
1. Co to jest plan ogólny	8
2. Strategia rozwoju gminy – zwróć na nią uwagę!	9
3. Jakie ustalenia będzie zawierał plan ogólny gminy?	10
4. Gdzie będą wyznaczone strefy z zabudową mieszkaniową?	11
5. Co to są gminne standardy infrastruktury społecznej	12
6. Plan ogólny – ważne terminy.	14
IV. Decyzja o warunkach zabudowy	15
1. Czy posiadane przez inwestorów decyzje WZ pozostaną w mocy i kiedy będzie można uzyskać nowe?	15
2. Postępowanie ws decyzji WZ – kiedy nowe przepisy, a kiedy dotychczasowe.	16
3. Termin obowiązywania decyzji WZ	16
4. Ryzyka związane z wygaśnięciem decyzji WZ z powodu upływu terminu jej obowiązywania	17
5. Zasada kontynuacji funkcji przy wydawaniu decyzji WZ	18
6. Nowe zasady ustalania obszaru analizy w postępowaniu o wydanie decyzji WZ	19
7. Zasada kontynuacji cech i wskaźników zabudowy w decyzji WZ	20
8. Warunek zgodności decyzji WZ ze standardami dostępności do infrastruktury społecznej	21
9. Nowe korzystne zasady ustalania stron postępowania w sprawie wydania decyzji WZ	22
10. Zwolnienie z obowiązku uzyskania decyzji WZ.	23
V. Zintegrowany plan inwestycyjny	24
1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny?	24
2. Jakiego rodzaju inwestycji dotyczy	24
3. Zasady podejmowania uchwały dotyczącej ZPI	26
a. Wniosek o uchwalenie ZPI	26
b. Procedura uchwalania ZPI	27
VI. Umowa urbanistyczna	29
1. Zobowiązania inwestora i gminy w umowie urbanistycznej	29
2. Forma umowy urbanistycznej i jej skutki prawne.	31
3. Zawarcie umowy urbanistycznej przez kilku inwestorów	31
VII. Obowiązywanie i uchwalanie uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej po wejściu w życie reformy	32
VIII. Inne ważne zmiany	34
1. Inicjatywa uchwałodawcza	34
2. Nowe definicje	34
3. Rejestr Urbanistyczny	34
IX. Zakończenie	35

I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do kiedy będą obowiązywać studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego?

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaną zlikwidowane. Będą obowiązywać tylko do 31 grudnia 2025 roku. Z tym dniem wygasną. W miejsce studium, gminy będą musiały uchwalić plan ogólny. Powinny to zrobić do dnia wygaśnięcia Studium.

Co się stanie z toczącymi się postępowaniami w sprawie uchwalenia lub zmiany studium?

Od 24 września 2023 r. nie będą już wszczynane nowe postępowania w sprawie uchwalenia nowego studium lub zmiany istniejącego.

Natomiast prowadzone aktualnie postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany studium mogą być kontynuowane na dotychczasowych zasadach, ale pod warunkiem, że:

- ✓ przed 24 września 2023 roku gmina wystąpiła o opinie i uzgodnienia projektu studium lub jego zmiany,
- ✓ jeśli postępowanie dotyczy zmiany studium, to ta zmiana musi dotyczyć wyłącznie do lokalizacji inwestycji celu publicznego lub dotyczyć wyłącznie inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju lub działalności o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2a ustawy z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin, z wyłączeniem złóż węglowodorów; poszukiwanie i rozpoznawanie złóż węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złóż).

Jeśli Studium wygaśnie, a gmina do 1 stycznia 2026 roku nie uchwali planu ogólnego, po tym terminie nie będziecie mogli uzyskać decyzji WZ.



WAŻNE!

Jeśli nie masz pewności, że do 1 stycznia 2026 roku gmina uchwali plan ogólny – nie inwestuj w nieruchomości, która nie jest objęta planem miejscowym. Jeśli chcesz ryzykować, musisz liczyć się z tym, że po 1 stycznia 2026 roku nie uzyskasz decyzji WZ, chyba że przed tą datą zdążysz złożyć wniosek o jej wydanie.

II. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Co się stanie z obowiązującymi planami miejscowymi oraz procedowanymi planami miejscowymi po wejściu w życie reformy?

Po wejściu w życie reformy planowania przestrzennego dotychczas uchwalone plany miejscowe nadal będą obowiązywać i na ich podstawie będzie można uzyskiwać pozwolenia na budowę, decyzje podziałowe, decyzje środowiskowe i inne decyzje administracyjne. Plany te będzie można również zmieniać, z tym że zmiana będzie dokonywana na podstawie nowych przepisów.

Z kolei wszczęte i niezakończone przed 24 września 2023 r. procedury uchwalania planu miejscowego będą kontynuowane na dotychczasowych zasadach. Wyjątkiem będą wszczęte i niezakończone procedury uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany jeśli przed 24 września 2023 r. nie wystąpiono o opinie lub uzgodnienia. Takie postępowania będą kontynuowane z uwzględnieniem częściowo nowych przepisów, z tym że do dnia wygaśnięcia studium, plan miejscowy będzie musiał być sporządzony **zgodnie** z zapisami studium.

Jeśli do końca 2025 roku nie wejdzie w życie plan ogólny, wówczas nie będzie możliwe uchwalenie planu miejscowego.

Wyjątkiem będą m. in. wszczęte i niezakończone procedury uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany, względem których do końca 2025 r. ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W takich przypadkach podstawą uchwalenia planu miejscowego będzie dotychczasowe studium.

Na czym ma polegać zgodność planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym?

Uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje, że obowiązujące aktualnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać, nawet jeśli nie będą one zgodne z planem ogólnym.

Żaden przepis nowelizacji, przewidującej wprowadzenie reformy planowania przestrzennego nie nakazuje bowiem dostosowywać obowiązujących planów miejscowych do planu ogólnego. Można zatem na ich podstawie planować inwestycje.

Jednakże, jeżeli obowiązujący plan miejscowy będzie zmieniany, wtedy trzeba będzie zapewnić jego zgodność z planem ogólnym.

Wprowadzona została definicja „**zgodności z planem ogólnym**”, co oznacza, że w praktyce łatwiej będzie ustalać, czy dany plan miejscowy jest zgodny z planem ogólnym, czy też nie.

Zgodność planu miejscowego z planem ogólnym zachodzi wtedy, gdy:

- 1 ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu jest zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- 2 ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - ✓ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jest nie mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określony w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - ✓ maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jest nie większy niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - ✓ maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jest nie większy niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- 3 spełniony jest wymóg wynikający z ustalenia fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

Jeśli plan ogólny wejdzie w życie, nowo uchwalony plan miejscowy będzie musiał być z nim **zgodny**. Obecnie plany miejscowe nie muszą być zgodne z ustaleniami studium – wystarczy, że **nie będą naruszały** ich ustaleń.



WAŻNE!

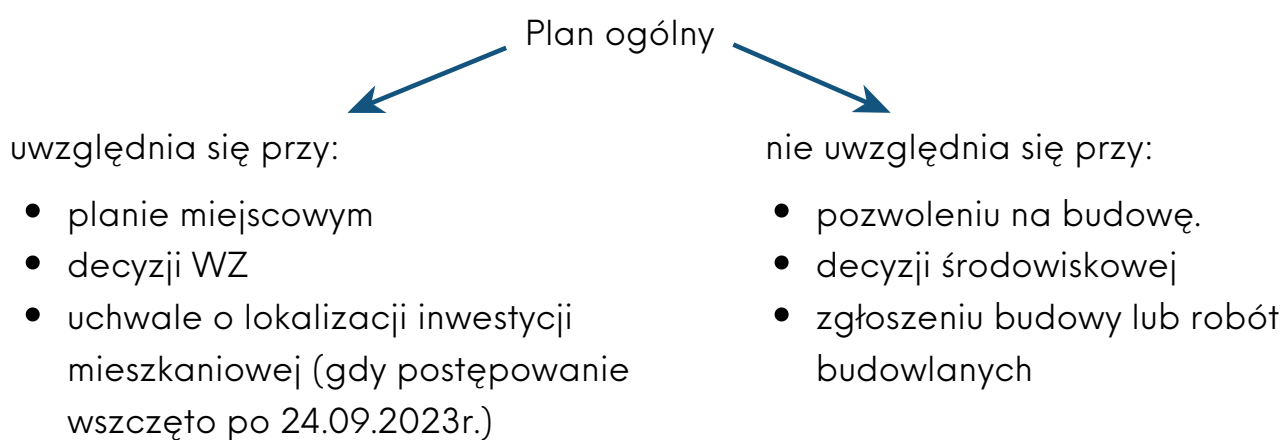
Wprowadzona do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicja zgodności z planem ogólnym dotyczy wyłącznie zgodności planu miejscowego z planem ogólnym. Nie dotyczy zgodności pozwolenia na budowę, czy decyzji środowiskowej z planem ogólnym, ponieważ plan ogólny nie jest podstawą do wydawania tych decyzji.



III. Plan ogólny gminy

Co to jest plan ogólny?

Plan ogólny gminy to nowy akt planistyczny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Będzie sporządzany obowiązkowo dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych, niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, które będą wyłączone z władztwa planistycznego gminy.



Jego rola będzie kluczowa, ponieważ zarówno nowo uchwalane plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być z nim zgodne.

Plan ogólny nie będzie natomiast podstawą dla żadnych innych decyzji (np. dla decyzji środowiskowej). Warunkiem wydania tej decyzji będzie nadal zgodność zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego.

Podobnie, plan ogólny nie będzie podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodność inwestycji będzie weryfikowana z decyzją WZ lub z planem miejscowym. W oparciu o plan ogólny, organ nie będzie mógł również wnieść sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub robót budowlanych.

Strategia rozwoju gminy – zwróć na nią uwagę!

Ustalenia planu ogólnego mają uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności polityki przestrzennej gminy określonej w **strategii rozwoju gminy** lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Tylko część gmin ma już strategię rozwoju gminy. Od 1 stycznia 2026 roku wszystkie gminy będą zobowiązane uchwalić strategię rozwoju gminy, a ponieważ do uchwalenia planu ogólnego gmina będzie musiała dysponować strategią rozwoju gminy, będzie ona musiała zostać uchwalona zanim uchwalony zostanie plan ogólny.

Strategia będzie sporządzana w formie tekstowej oraz graficznej zawierającej zobrazowanie treści struktury funkcjonalno-przestrzennej, zostanie określona struktura sieci osadniczej, powiązania przyrodnicze i główne korytarze, elementy sieci transportowych i główne elementy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej. Ponadto w strategii zostaną zawarte ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, w tym kierunku zmian w strukturze zagospodarowania terenów gminy, zasad ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa, rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz pozostałych aspektów, które będą rzutowały na przyszłe rozstrzygnięcia zarówno strategiczne jak i przestrzenne.

W strategii gminy będą również określały szczególne potrzeby w zakresie zabudowy mieszkaniowej, które będą uwzględniane w planie ogólnym przy wyznaczaniu stref z zabudową mieszkaniową.



WAŻNE!

Sprawdź, czy gmina w której znajduje się interesująca Cię nieruchomość ma już uchwaloną strategię rozwoju, ewentualnie kiedy rozpoczęła jej procedowanie. Jeśli gmina uchwali strategię zgodnie z nowymi przepisami, wówczas jej ustalenia będą uwzględnione w planie ogólnym.

Jeśli gmina ma już strategię rozwoju, albo proceduje ją na dotychczasowych zasadach – jej ustalenia nie będą podstawą do uchwalenia planu ogólnego, o ile ten plan wejdzie w życie przed 1 stycznia 2026 roku. Gdy plan ogólny będzie wchodził w życie po tej dacie, będzie już musiał uwzględniać ustalenia strategii rozwoju gminy.

Dlatego nie czekaj na uchwalenie planu ogólnego. Zaczynij śledzić procedury przyjmowania dokumentów strategicznych w gminie na etapie sporządzania strategii rozwoju gminy. Ustal, co wynika ze strategii rozwoju gminy.

Jakie ustalenia będzie zawierał plan ogólny gminy?

Obligatoryjne

Gminne standardy urbanistyczne:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy planistyczne (funkcje terenu)

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa górnictwa;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

Fakultatywne

Gminne standardy infrastruktury społecznej

- dostęp do szkoły podstawowej
- dostęp do obszarów zieleni publicznej

Dodatkowe standardy

- zapewnienia dostępu do przedszkola
- przystanku publicznego transportu zbiorowego
- podstawowej opieki zdrowotnej
- dostępu do apteki

Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszary zabudowy śródmiejskiej



Reforma przewiduje 13 odrębnych stref planistycznych, które jednak nie będą mogły nakładać się na siebie.

Gdzie będą wyznaczone strefy z zabudową mieszkaniową?

Ustawa wprowadzająca reformę planowania przestrzennego przewiduje 3 kategorie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Strefy te będą w pierwszej kolejności wyznaczone:

- ✓ na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz
- ✓ na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Wyznaczenie nowych terenów (poza tymi przeznaczonymi już w aktualnie obowiązujących planach miejscowych i poza obszarami uzupełnienia zabudowy) pod zabudowę mieszkaniową będzie możliwe tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w istniejącej zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Gmina będzie każdorazowo ustalać, jaka jest chłonność tych terenów, jeśli chodzi o zabudowę i jakie jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W przypadku, gdy na tych obszarach, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie będzie większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie będzie możliwe wyznaczenie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że wójt/burmistrz/prezydent sporządzając projekt planu ogólnego nie będzie miał dowolności w ustalaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.



WAŻNE!

Jeśli plan ogólny będzie procedowany, zwróć uwagę na ustalenia dotyczące uzupełnienia zabudowy, ponieważ to od nich będzie zależało, czy w danej lokalizacji w ogóle możliwe będzie zrealizowanie zabudowy.

Pamiętaj, że z uwagi na nowe zasady ustalania terenów, na których możliwa będzie zabudowa mieszkaniowa, grunty które zgodnie z dotychczasowymi zasadami wydawania decyzji WZ mogły być zabudowane na cele mieszkaniowe, po wejściu w życie planu ogólnego mogą stać się pod tym względem bezwartościowe, bo nie będzie możliwości zrealizowania na nich zabudowy mieszkaniowej.

Co to są gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej?

Gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej stanowią fakultatywne ustalenia planu ogólnego. Decyzja o ich wprowadzeniu będzie należała do gminy. Ich określenie w planie ogólnym będzie miało jednak miało dwojakie konsekwencje dla realizowanych przez inwestorów inwestycji.

Po pierwsze – gminne standardy infrastruktury społecznej będą istotne z punktu widzenia uchwalanych na podstawie planu ogólnego planów miejscowych. Będą także brane pod uwagę przy wydawaniu decyzji WZ.

Po drugie – ustawa nowelizująca przewiduje, że jeśli plan ogólny zawiera ustalenia w tym zakresie, to **każda działka ewidencyjna** wchodząca w skład terenu inwestycji będzie musiała te standardy spełniać. Brak spełnienia standardu oznaczać będzie brak możliwości realizacji na tej działce inwestycji.

Każda działka wchodząca w skład terenu inwestycji będzie miała zapewniony **dostęp do szkoły podstawowej** jeśli będzie położona w odległości nie większej niż 1500 m w miastach i nie większej 3000 m poza miastami. Jak wynika z ustawy ma to być dostęp do **publicznej szkoły podstawowej** w rozumieniu ustawy prawo oświatowe. Warunek dostępu do szkoły podstawowej nie będzie spełniony, jeśli wymaga odległość będzie zachowana w stosunku do szkoły niepublicznej.

Ta odległość ma być liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Z kolei działka ewidencyjna będzie miała zapewniony **dostęp do obszarów zieleni publicznej** jeśli będzie położona w odległości **nie większej niż 1500 m** od obszarów zieleni publicznej, którego łączna powierzchnia wynosi **nie mniej niż 3,0 ha** lub jeśli będzie położona w odległości **nie większej niż 3000 m** od obszaru zieleni publicznej o powierzchni **minimum 20 ha**. W każdym przypadku odległość liczona ma być jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.



WAŻNE!

Podane odległości działek ewidencyjnych wchodzących w skład terenu inwestycji od szkoły podstawowej oraz od terenu zieleni publicznej nie są sztywne, co oznacza, że plan ogólny może je **ZMNIJSZYĆ** lub **ZWIĘKSZYĆ**.

Plan ogólny może też modyfikować powierzchnię terenu zielonego, przy czym nie może być ona mniejsza niż **1,5 ha** (jeśli odległość będzie wynosiła **1,5 km**) oraz nie mniejsza niż **10 ha** (jeśli odległość będzie wynosiła maksymalnie **3 km**).



Zgodnie z ustawą nowelizującą obszar zieleni publicznej to teren ogólnodostępny, będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym. Obszarem zieleni publicznej jest także las w rozumieniu ustawy o lasach.

Jeśli plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące dostępu do infrastruktury społecznej zarówno plan miejscowy, jak i decyzja WZ będą musiały być z nimi zgodne.



WAŻNE!

Po wejściu w życie planu ogólnego:

- przy uchwalaniu planu miejscowego wiążące będą ustalenia planu ogólnego dotyczące stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych, a w przypadku, gdy plan ogólny będzie określał obszary zabudowy śródmiejskiej – także ustalenia dotyczące tych obszarów
- decyzje WZ będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego dotyczące stref planistycznych, gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Jeśli plan ogólny nie zostanie uchwalony – działka nie będzie mogła zostać zabudowana. Organ nie będzie mógł wydać dla niej decyzji WZ i trzeba będzie czekać aż do uchwalenia planu miejscowego.

Jeśli masz nieruchomość, albo planujesz jej zakup z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, musisz liczyć się z tym, że gmina ustali w planie ogólnym gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej dotyczące dostępu do szkoły podstawowej lub terenu zieleni publicznej. Przy podejmowaniu decyzji o zakupie działek pod inwestycję mieszkaniową, zwróć uwagę, w jakiej odległości od szkoły czy terenu publicznej zieleni są one zlokalizowane.

Plan ogólny – ważne terminy

Ustawa wprowadzająca reformę planowania przestrzennego nie określa, w jakim terminie gmina ma uchwalić plan ogólny. Jeśli jednak plan ogólny nie wejdzie w życie do 31 grudnia 2025 roku, w danej gminie nie będzie możliwe wydawanie nowych decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany istniejących.

Od tej zasady będą jednak wyjątki.



WAŻNE!

Pomimo nieuchwalenia planu ogólnego do końca 2025 roku, po tej dacie również będziesz mógł uzyskać decyzję WZ. Warunek jest jednak taki, że przed 1 stycznia 2026 roku musisz złożyć wniosek o jej wydanie.

Wejście w życie planu ogólnego, nie spowoduje wygaśnięcia uchwalonych do dnia jego wejścia w życie planów miejscowych. Jeśli masz działkę z uchwalonym planem miejscowym, który przewiduje zabudowę mieszkaniową – możesz spać spokojnie.

Jeśli plan miejscowy dopiero się proceduje – powinieneś sprawdzić, na jakim etapie zaawansowania jest procedura planistyczna. Od tego zależeć będzie, według jakich przepisów (dotychczasowych, czy nowych) będzie procedowany plan miejscowy.



V. Decyzja o warunkach zabudowy

Czy posiadane przez inwestorów decyzje WZ pozostaną w mocy i kiedy będzie można uzyskać nowe?

Decyzje o warunkach zabudowy wydane przed 24 września 2023 roku, pozostają w mocy i można będzie na ich podstawie uzyskać pozwolenie na budowę.

W okresie od 24 września 2023 roku do czasu uchwalenia planu ogólnego nadal będzie można uzyskiwać nowe decyzje o warunkach zabudowy.

Jeśli jednak do 31 grudnia 2025 roku plan ogólny nie wejdzie w życie, to od 1 stycznia 2026 r. do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, **nie będzie można uzyskać decyzji o warunkach zabudowy**. Nowe inwestycje będzie można realizować jedynie w oparciu o decyzje, które zostały wydane wcześniej lub w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

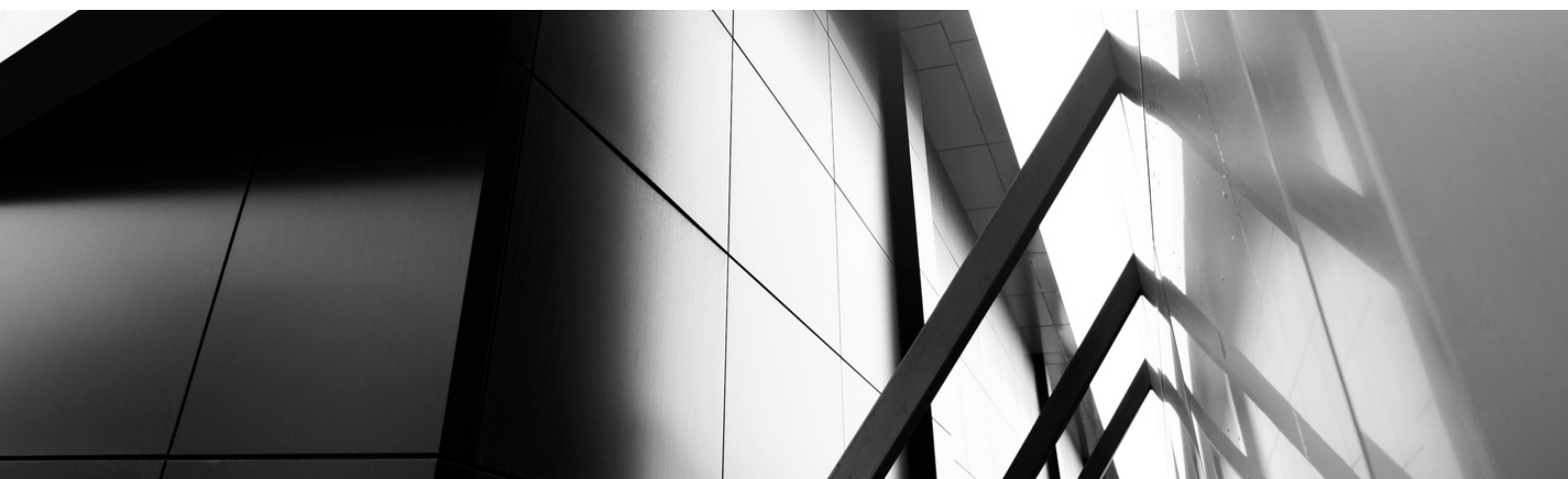
Po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie położenie terenu inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy. Jeżeli w planie ogólnym danej gminy takie obszary nie zostaną wyznaczone, to w tej gminie w ogóle nie będzie możliwości uzyskania warunków zabudowy.

Natomiast w przypadku wyznaczenia w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe tylko dla terenów położonych na tych obszarach.



WAŻNE!

Jeśli zamierzasz realizować inwestycję na nieruchomości, która nie ma uchwalonego planu miejscowego, to podejmij już teraz działania, aby jak najszybciej uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla planowanej przez Ciebie inwestycji.



Postępowanie ws decyzji WZ - kiedy nowe przepisy a kiedy dotychczasowe

przepisy dotychczasowe	postępowanie wszczęte i niezakończone do 24 września 2023r.
przepisy dotychczasowe + nowe przepisy ale w ograniczonym zakresie	postępowanie wszczęte w okresie od 24 września 2023r. do dnia utraty mocy obowiązującej studium uwarunkowań i kierunków (najpóźniej do 31 grudnia 2025r.)
nowe przepisy w pełnym zakresie	wszczęte od 1 stycznia 2026r. - np. warunek zgodności z planem ogólnym, możliwość wydania decyzji WZ tylko dla obszarów uzupełnienia zabudowy, brak możliwości wydania decyzji WZ, dopóki plan ogólny nie zostanie uchwalony, max. wielkość obszaru analizy



WAŻNE!

Aby uniknąć stosowania nowych przepisów także po 1 stycznia 2026r, powinieneś złożyć wnioski o wydanie decyzji WZ najpóźniej do 31 grudnia 2025r.

Termin obowiązywania decyzji WZ

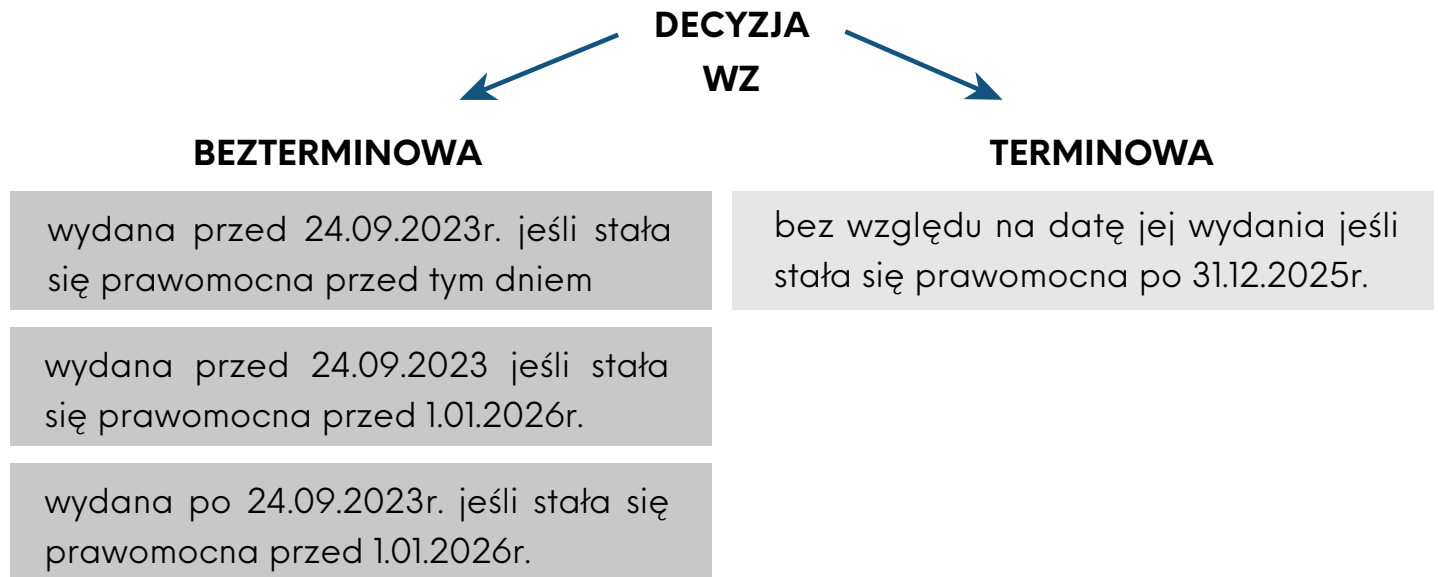
Obecnie, decyzje o warunkach zabudowy są wydawane **bezterminowo**. Zdarza się więc, że pozwolenia na budowę są wydawane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydane nawet kilkanaście lat temu, mimo że przez ten czas stan zagospodarowania sąsiedztwa inwestycji mógł ulec znacznym przemianom i wybudowanie budynku, dla którego nawet kilka czy kilkanaście lat wcześniej wydano decyzję o warunkach zabudowy, może naruszyć aktualny ład przestrzenny. Dlatego nowelizacją wprowadzono do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 64c, zgodnie z którym decyzje WZ będą wygasły **po upływie 5 lat** od dnia kiedy stały się **prawomocne**. Zasada ta wejdzie w życie 1.01.2026 r.

Zwróć uwagę, że przepis ten posługuje się pojęciem prawomocności, a prawomocne są decyzje, których nie można zaskarżyć do sądu, a nie takie, od których nie można złożyć odwołania do organu wyższej instancji.



WAŻNE!!

Które decyzje WZ będą terminowe, a które bezterminowe? Spójrz na grafikę.



Jeśli staracie się aktualnie o uzyskanie decyzji WZ lub już je uzyskaliście, ale nie są one jeszcze prawomocne (o tym kiedy decyzja WZ staje się ostateczna i prawomocna – możesz przeczytać na moim blogu dla deweloperów www.jakim-prawem.pl w artykule pt. [Decyzja ostateczna i prawomocna – pojęcia przydatne każdemu deweloperowi](#)) to może okazać się, że taka decyzja nie stanie się prawomocna przed 1 stycznia 2026 roku. Wystarczy bowiem, że zostanie zaskarżona do sądu, a następnie zostanie wniesiona skarga kasacyjna i mamy prawie 3 lata na uzyskanie prawomocności (oczywiście pod warunkiem, że NSA oddali skargę kasacyjną).

Ryzyka związane z wygaśnięciem decyzji WZ z powodu upływu terminu jej obowiązywania

Decyzja WZ może wygasnąć w trakcie toczącego się postępowania o pozwolenie na budowę i wówczas organ będzie zmuszony odmówić wydania pozwolenia na budowę. Dlatego w zasadzie od razu po uzyskaniu decyzji WZ trzeba będzie występować z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Jeśli decyzja WZ wygaśnie w trakcie prowadzonej inwestycji, nie będziesz mógł zmienić pozwolenia na budowę. Trzeba będzie uzyskać nową decyzję WZ.

Z kolei jeśli na skutek odwołań, czy skarg pozwolenie na budowę zostanie uchylone, a decyzja WZ wygaśnie, trzeba będzie rozpoczynać procedurę od nowa i uzyskiwać ponownie decyzję WZ po to, by móc kontynuować postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę.

Zasada kontynuacji funkcji przy wydawaniu decyzji WZ

Ponieważ zgodnie z reformą planowania przestrzennego Plan ogólny będzie wskazywać na terenie gminy określone strefy planistyczne – np. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę usługową, strefę zieleni i rekreacji itd., to ustalenie warunków zabudowy nie będzie uzależnione od spełnienia przez planowaną przez inwestora inwestycję – **zasady kontynuacji funkcji** występującej w otoczeniu, ale od zgodności funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej, w której znajduje się teren inwestycji.

Dziś warunkiem wydania decyzji WZ jest spełnienie przesłanki kontynuacji funkcji w obszarze wyznaczonym wokół terenu inwestycji (obszarze analizy).

Co ta zasada oznacza?

Przykładowo nie możemy zrealizować budynku usługowego, jeśli w sąsiedztwie (obszarze analizowanym) taka funkcja nie występuje. Po wejściu w życie planu ogólnego to się zmieni. Ustalenie warunków zabudowy **nie będzie** uzależnione od spełnienia wymogu kontynuacji funkcji.

Organ dokonując analizy sąsiedniej zabudowy, nie będzie brał pod uwagę funkcji tej zabudowy, lecz zgodność funkcji planowanej inwestycji z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonej w planie ogólnym.



Tak więc decyzja WZ będzie mogła zostać wydana także dla rodzaju inwestycji niewystępującej w obszarze analizowanym, o ile będzie ona zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej wyznaczonej w planie ogólnym.

Przykładowo – jak wynika z projektu załącznika nr 1 do rozporządzenia ws sposobu przygotowania projektu planu ogólnego ([dokument](#)) w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną profil podstawowy ma obejmować teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. Natomiast profil dodatkowy ma obejmować teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

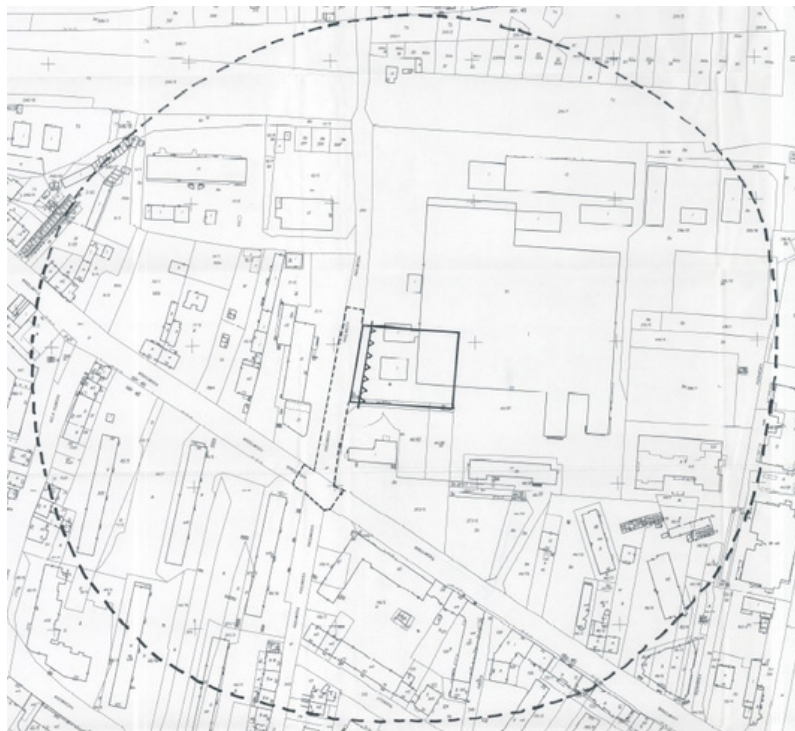
Jeśli Twoja działka znajduje się w tej strefie, będzie można na niej zrealizować taki obiekt jaki jest dopuszczalny, bez względu na to, czy występuje on w obszarze analizy.

Nowe zasady ustalania obszaru analizy w postępowaniu o wydanie decyzji WZ

Aby uzyskać dziś decyzję WZ planowana inwestycja musi stanowić nie tylko kontynuację funkcji, ale także kontynuację parametrów, cech i wskaźników zabudowy sąsiedniej, w tym gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu, przy czym zabudowa ta musi być dostępna z tej samej drogi publicznej. Ustalenia te dokonywane są w ramach analizy urbanistycznej. Jej podstawą jest wyznaczany przez organ obszar analizowany.

Obszar ten wyznaczany jest w odległości nie mniejszej niż **trzykrotność frontu terenu** inwestycji i **nie mniejszej niż 50 m**.

Wygląda on przykładowo tak:



W związku z wejściem w życie reformy dotychczasowe zasady ustalania warunków zabudowy zmienią się. **Obszar analizy** będzie wyznaczany jako trzykrotność frontu terenu inwestycji, ale **nie będzie mógł przekraczać 200 m**.

Zasada ta będzie dotyczyć **wnioseków złożonych po wygaśnięciu studium**.

Dotychczas przepisy nie regulowały maksymalnej wielkości obszaru analizowanego (czyniły to jedynie w odniesieniu do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m²).

Wprowadzenie tego ograniczenia w określonych przypadkach może być niekorzystne dla inwestora, bo nie będzie można już odnosić się do parametrów zabudowy zlokalizowanej w dalszej odległości od terenu inwestycji niż te 200 m, ale z drugiej strony, może też działać in plus – zwłaszcza gdy trzeba by było uwzględnić dużo niższe parametry dalej zlokalizowanej zabudowy.

Zgodnie z nową definicją, front terenu to ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz ta część granicy działki budowlanej, która przylega do granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Zasada kontynuacji cech i wskaźników zabudowy w decyzji WZ

Obecnie, przy ustalaniu warunków zabudowy w decyzji WZ brane są pod uwagę takie wskaźniki zabudowy sąsiedniej jak:

- ✓ linia zabudowy
- ✓ wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu szerokości elewacji frontowej
- ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
- ✓ geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

Jak wynika z ustawy nowelizującej decyzja WZ będzie określała także inne wskaźniki, takie jak:

- ✓ **intensywność zabudowy** oraz **nadziemna intensywność zabudowy** – są to zupełnie nowe wskaźniki, dotychczas nieregulowane decyzjami o warunkach zabudowy
- ✓ **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – mimo braku wyraźnej podstawy prawnej, decyzje o warunkach zabudowy zawierały ten parametr
- ✓ **minimalna liczba miejsc do parkowania** – podobnie jak w powyższym przypadku, dotychczas prawo nie regulowało obowiązku określania w decyzji o warunkach zabudowy minimalnej liczby miejsc postojowych, choć w praktyce decyzje WZ zawierały takie ustalenia.



WAŻNE!

Nowe zasady ustalania frontu terenu inwestycji będą miały zastosowanie do spraw o wydanie decyzji WZ wszczętych po wygaśnięciu studium.

Również określanie obowiązkowo w decyzjach WZ nowych wskaźników (jak np. wskaźnika miejsc parkingowych) nie nastąpi od razu. Wskaźniki będą określone dopiero po wejściu w życie nowego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, które zastąpi dotychczasowe rozporządzenie. Projekt rozporządzenia jest na razie na etapie konsultacji.

Warunek zgodności decyzji WZ ze standardami dostępności do infrastruktury społecznej

Ponieważ decyzja WZ ma być zgodna z planem ogólnym, a w planie ogólnym gmina może określić standardy dostępności infrastruktury społecznej, to decyzję WZ będzie można uzyskać tylko wówczas, gdy inwestycja będzie spełniać te standardy. Pamiętaj, że będzie to miało miejsce dopiero wówczas, gdy plan ogólny wejdzie w życie.

Jest to oczywiście nowy wymóg jeśli chodzi o decyzję WZ, chociaż już znany regulacjom dotyczącym planowania przestrzennego. Podobne rozwiązanie wprowadzono bowiem już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej potocznie specustawą mieszkaniową, czy *lex developer*.

Co to są standardy dostępności do infrastruktury społecznej, już wyjaśniałam na [stronie 12](#) tego poradnika.

Generalnie obejmują one zasady zapewnienia dostępu do **szkoły podstawowej** oraz **obszarów zieleni publicznej**, natomiast gminy będą miały prawo wyznaczyć zasady zapewnienia dostępu także do innych obiektów, np. do: przedszkoli i żłobka, przychodni podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urzędzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej. Im więcej będzie tych standardów, tym oczywiście trudniej będzie zrealizować inwestycję.

Z punktu widzenia dewelopera i inwestora kluczowy jest tutaj wymóg, zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, będzie możliwe, jeżeli **każda działka ewidencyjna** na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania tej decyzji.

Nowe, korzystne zasady ustalania stron postępowania w sprawie wydania decyzji WZ

W odniesieniu do wniosków o wydanie decyzji WZ złożonych od 24 września 2023r. będą miały zastosowanie przepisy przewidujące nowe, korzystne dla inwestorów zasady ustalania stron postępowania, a konkretnie przysługującego im prawa własności lub użytkowania wieczystego oraz adresów ich zamieszkania.

Będą też obowiązywały przepisy dotyczące nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości sąsiednich, znajdujących się w obszarze oddziaływania terenu inwestycji. Znacznie usprawnią one i przyspieszą przebieg postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Obecnie, brak jest możliwości uzyskania decyzji WZ jeśli nieznaną jest właściciel nieruchomości sąsiedniej lub innej, która znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji lub spadkobierców tego właściciela. W takich przypadkach organy zawieszają postępowania o ustalenie warunków zabudowy na miesiące, a czasem i lata. Przeszkodą w uzyskaniu decyzji WZ bywa też brak danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości sąsiedniej.

Zgodnie z nowymi zasadami, prawa rzeczowe do nieruchomości oraz dane dotyczące osób, którym te prawa przysługują, będą ustalane na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków lub innych dokumentów urzędowych.

Z kolei adresy tych osób będą ustalane na podstawie wszelkich okoliczności, znanych organowi z urzędu, w tym na podstawie ewidencji gruntów. Doręczenia na ustalone w ten sposób adresy, będą traktowane jako skuteczne.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych pozwalających na ustalenie adresu stron postępowania, zawiadomienia, w tym zawiadomienia o wydaniu decyzji będą dokonywane w trybie publicznych obwieszczeń (zgodnie z art. 49 k.p.a) Dodatkowo organ nie będzie występował do sądu o wyznaczenie przedstawiciela dla tych osób.

Dzięki temu postępowania wszczęte od 24 września 2023r. będą szybsze.

Zwolnienie z obowiązku uzyskania decyzji WZ

Od 24 września 2023 roku obowiązuje rozszerzony katalog przedsięwzięć zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji WZ. Obecnie, decyzja WZ nie jest wymagana dla tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku. Nowelizacja rozszerza ten wyjątek o jednorazową, trwającą do roku **zmianę sposobu użytkowania** także obiektu budowlanego lub jego części, dla której również nie będzie wymagane uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie także wymagane w przypadku zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12,17, 21-28 i 30 ustawy prawa budowlanego (np. budowy ogrodzeń powyżej 2,2m budowy przyłączy) oraz w przypadku budowy obiektów budowlanych, nie wymagających stosownie do art. 29 ust. 2 prawa budowlanego pozwolenia na budowę i zgłoszenia.

Zwolniona z obowiązku uzyskania decyzji WZ będzie m. in.

- ✓ budowa wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe,
- ✓ budowa wolnostojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- ✓ budowa stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000.



V. Zintegrowany plan inwestycyjny

Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny?

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) jest szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez radę gminy na wniosek dewelopera/inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu **umowy urbanistycznej**, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania dewelopera i gminy.

Plan ten może być uchwalony w przypadku, gdy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i wówczas, gdy plan miejscowy już obowiązuje, ale na jego podstawie nie można zrealizować inwestycji, którą planuje inwestor.

Jeśli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchwalony i wejdzie w życie, spowoduje on utratę mocy obowiązującej planu miejscowego lub jego części odnoszącego się do terenu, którego zintegrowany plan inwestycyjny będzie dotyczył.

Zintegrowany plan inwestycyjny musi być **zgodny z planem ogólnym**, a do czasu jego wejścia w życie **z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**.

W odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych docelowo zastąpi on uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uregulowane w specustawie mieszkaniowej (Lex Deweloper), która utraci moc z dniem 31 grudnia 2025 roku.

Jakiego rodzaju inwestycji dotyczy zintegrowany plan inwestycyjny?

Zintegrowany plan inwestycyjny ma być uchwalany dla terenu, na którym planowana jest **inwestycja główna** – czyli ta którą będzie chciał zrealizować deweloper lub inny inwestor.

Zintegrowany plan inwestycyjny będzie obejmował także **inwestycję uzupełniającą** – czyli tą, której realizacji zapewne będzie oczekiwała od dewelopera/inwestora gmina w związku z realizacją planowanej przez niego zabudowy.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja uzupełniająca to będzie inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy m. in sieci uzbrojenia dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, żłobków przedszkoli, szkół, przychodni, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni publicznej i innych wskazanych w projekcie o ile służyć one będą obsłudze inwestycji głównej.

Kto i w jakim zakresie ją zrealizuje i kto poniesie jej koszty – to zostanie ustalone w umowie urbanistycznej zawieranej pomiędzy deweloperem/inwestorem i gminą.



WAŻNE!

ZPI nie może być uchwalony wyłącznie dla inwestycji głównej. Musi obejmować także inwestycję uzupełniającą, przy czym tereny na których będą one realizowane nie muszą do siebie przylegać. Natomiast ZPI może składać się z kilku terenów inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, które nie są ze sobą powiązane.

Warunkiem uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie zawarcie z gminą **umowy urbanistycznej**, w której zostanie określone, jakie konkretne świadczenie inwestor będzie zobowiązany spełnić na rzecz gminy.

Ustawa wprowadzająca reformę daje konkretne wskazówki, co to może być np. przekazanie gminie części nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja uzupełniająca, pokrycie w całości lub w części kosztów budowy inwestycji uzupełniającej (np. budowy przedszkola, szkoły, przystanku autobusowego, boiska). Wachlarz możliwości będzie w zasadzie nieograniczony.

Nie ma ograniczeń przedmiotowych dla jakich inwestycji może być uchwalony ZPI. Mogą to być inwestycje mieszkaniowe, ale też innego rodzaju. Biorąc pod uwagę, że ZPI ma obejmować też inwestycję uzupełniającą, niewykluczone, że ostatecznie na skorzystanie z tej możliwości zdecydują się inwestorzy dużych inwestycji.

Ustawa nie przewiduje wymogu posiadania tytułu prawnego do nieruchomości, dla której ma być procedowany ZPI.

Od kiedy można występować o ZPI?

Inwestorzy mogą występować o Zintegrowany Plan Inwestycyjny od 24 września 2023 roku. W tym samym czasie mogą być kontynuowane lub procedowane nowe uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie specustawy mieszkaniowej (Lex Deweloper).





Zasady podejmowania uchwały dotyczącej ZPI

1. Wniosek o uchwalenie ZPI

Zintegrowany plan inwestycyjny będzie uchwalany **na wniosek dewelopera/inwestora**, który trzeba będzie złożyć do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Do wniosku należy dołączyć projekt ZPI. Czyli właściwie trzeba będzie opracować część tekstową i graficzną planu miejscowego i takiego „gotowca” przedłożyć gminie.

- ✓ Dodatkowo trzeba będzie dołączyć uzasadnienie do ZPI oraz prognozę oddziaływania na środowisko – jeśli będzie wymagana.
- ✓ Jeśli wniosek nie będzie zawierał projektu ZPI albo zintegrowany plan inwestycyjny nie będzie on spełniał wymogów ustawowych, wówczas deweloper/inwestor zostanie wezwany do dołączenia projektu ZPI spełniającego te wymagania, w terminie nie dłuższym niż 14.
- ✓ W przypadku, gdy braki nie zostaną usunięte, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyda postanowienie o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania. Od takiego postanowienia będzie można złożyć zażalenie do Wojewody. Jak wynika z ustawy, w tym zakresie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.
- ✓ Jeśli wniosek będzie kompletny, zostanie udostępniony w Rejestrze Urbanistycznym oraz przekazany radzie gminy (w terminie 3 dni roboczych), co ma gwarantować niezwłoczne rozpoczęcie procedowania.

2. Procedura uchwalenia ZPI

W zdecydowanej większości procedura uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie zgodna z ogólnymi zasadami sporządzania i uchwalania planu miejscowego, ale oczywiście w pewnym zakresie będzie zmodyfikowana.

- ✓ Pierwszym krokiem, który trzeba będzie zrobić, to będzie przekonanie rady gminy do wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Ustawa **nie przewiduje żadnego terminu** dla rady na podjęcie decyzji w tej sprawie.
- ✓ Po wyrażeniu przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI wójt, burmistrz albo prezydent miasta ma prowadzić negocjacje z inwestorem w celu ustalenia treści projektu umowy urbanistycznej oraz zintegrowanego planu inwestycyjnego.
- ✓ Następnie wprowadzone zostaną zmiany do ZPI, sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji i ZPI wraz dokumentami takimi jak uzasadnienie, prognoza oddziaływania na środowisko i umowa inwestycyjna zostaną udostępnione w Rejestrze Urbanistycznym (a do 31.12.2025 w BIP).
- ✓ Jednocześnie wójt/burmistrz/prezydent wystąpi o wymagane opinie i uzgodnienia, zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz ogłosi o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
- ✓ Z ustawy wynika, że zamiarem ustawodawcy było skrócenie trwania procedury uchwalania tego planu. Spójrzmy więc, jak to będzie wyglądało.
- ✓ Na uzgodnienie i opiniowanie organy będą miały mniej czasu niż zwykle, bo tylko 14 dni.
- ✓ Na konsultacje społeczne też będzie niewiele czasu – 21 dni podobnie jak na wprowadzenie do ZPI zmian wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz konsultacji społecznych – tylko 14 dni.



- ✓ Po wprowadzeniu zmian, w niezbędnym zakresie trzeba będzie ponownie uzgodnienia, opiniowanie i konsultacje – czyli tak jak to ma miejsce przy uchwalaniu planu miejscowego.
- ✓ Ostatnim elementem będzie zawarcie umowy urbanistycznej.
Wówczas komplet dokumentów obejmujący projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia zostanie udostępniony w BIP, a od 1 stycznia 2026 roku – w Rejestrze Urbanistycznym.
- ✓ Jednocześnie dokumenty te zostaną przedłożone radzie gminy celem podjęcia w tym zakresie uchwały. Rada gminy nie będzie mogła samodzielnie wprowadzić żadnych zmian do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Będzie mogła albo go przyjąć w całości, albo odrzucić.



WAŻNE!

Uchwalenie ZPI może nastąpić tylko wtedy, gdy inwestor zawrze z gminą umowę urbanistyczną dotyczącą realizacji inwestycji uzupełniającej.

Podejmując decyzję o procedowaniu ZPI musisz liczyć się z tym, że gmina może, ale nie musi uchwalić ZPI. W związku tym możesz ponieść koszty związane z przygotowaniem ZPI, bez gwarancji jego uchwalenia.



VI. Umowa urbanistyczna

Inwestorzy, którzy będą chcieli zrealizować inwestycję na podstawie ZPI, będą musieli zawrzeć z gminą umowę urbanistyczną, w której zobowiążą się zrealizować inwestycję uzupełniającą. Co to jest inwestycja uzupełniająca patrz [strona 24](#).

Inaczej ta kwestia wygląda dzisiaj, w przypadku gdy inwestor realizuje inwestycję mieszkaniową w trybie specustawy mieszkaniowej, to jest na podstawie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej.

Obecnie, ustawa ta nie nakłada na inwestora obowiązku realizacji inwestycji uzupełniającej, dlatego też nie zwiera żadnych regulacji dotyczących umów zawieranych przez inwestora z gminą w sytuacji, gdy zaistnieje konieczność realizacji takiej inwestycji.

Jednak w przypadku procedowania ZPI, umowa urbanistyczna będzie zawierana **obowiązkowo**.

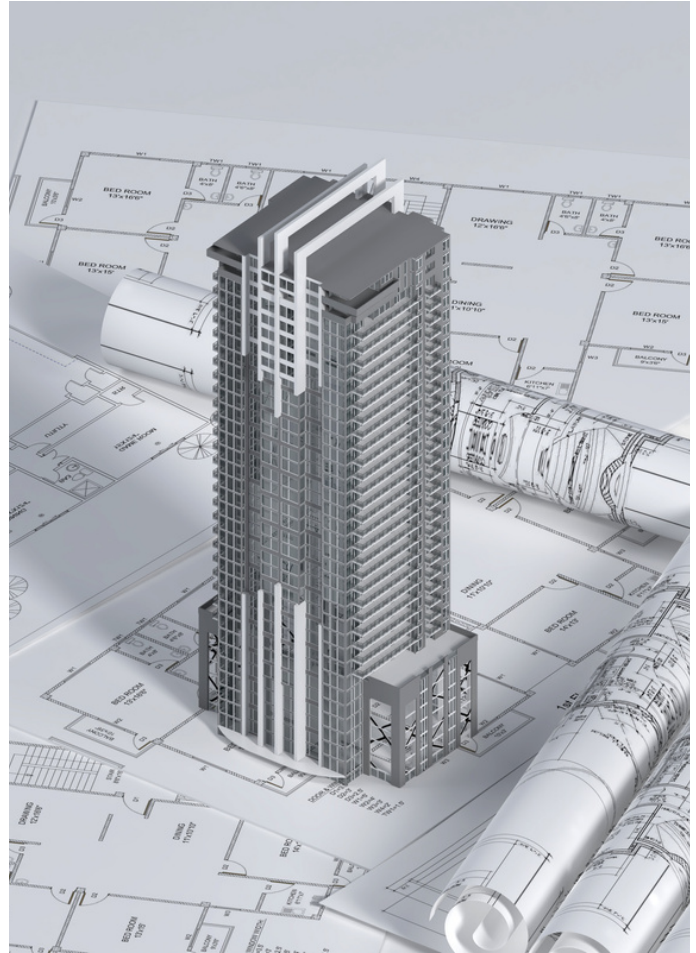
Zobowiązania inwestora i gminy w umowie urbanistycznej

Umowa urbanistyczna będzie zawierała konkretne zobowiązania inwestora i gminy, związane z realizacją inwestycji uzupełniającej. Jak wynika z ustawy, która wprowadza reformę planowania przestrzennego, w umowie urbanistycznej inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

- ✓ przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej,
- ✓ pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, będącą własnością osoby trzeciej, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca,
- ✓ pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, związanych ze zmniejszeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem ZPI,
- ✓ zbycia na rzecz gminy swojej nieruchomości jeśli będzie na niej realizowana inwestycja uzupełniająca. Chodzi bowiem o to, by po zrealizowaniu inwestycji głównej, teren tej inwestycji, wraz ze zrealizowanymi obiektami przeszedł na własność gminy i mógł być przez nią dalej utrzymywany.

Jeśli inwestycja uzupełniająca (np. droga, teren zieleni, szkoła, przedszkole, żłobek lub inna infrastruktura służąca inwestycji głównej) będzie w całości lub w części realizowana na gruncie osoby trzeciej, to umowa urbanistyczna będzie określała również warunki zbycia tej nieruchomości na rzecz gminy, a właściciel lub użytkownik wieczysty tej nieruchomości będzie także stroną tej umowy.

To są oczywiście jedynie przykłady zobowiązań, do wykonania których gmina będzie mogła zobligować Was zobligować, jeśli będzie chcieli realizować zamierzoną inwestycję na podstawie ZPI.



Projekt nie ogranicza zakresu tych wymagań, więc można spodziewać się, że w tym temacie gminy będą postępowały z wielkim rozmachem, by uzyskać od inwestora jak najwięcej.

Jeśli chodzi o obowiązki gminy, to umowa urbanistyczna może przewidywać zobowiązanie gminy w szczególności do:

- ✓ realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli będzie ona wchodzić w zakres zadań własnych gminy,
- ✓ zwolnienia inwestora w całości lub w części z opłaty planistycznej.

WAŻNE!

Jeśli zostanie uchwalony ZPI, który będzie stanowił mini plan miejscowy i dzięki ZPI wartość nieruchomości wzrośnie, powstanie po stronie Inwestora obowiązek zapłaty na rzecz gminy renty planistycznej. W ramach umowy urbanistycznej inwestor może jednak wynegocjować sobie zwolnienie z obowiązku jej zapłaty.



Forma umowy urbanistycznej i jej skutki prawne

Zarówno treść umowy urbanistycznej, prawa i obowiązki stron mają być przedmiotem negocjacji. Będą one obejmowały także treść projektu ZPI.

Następnie ostateczny projekt umowy urbanistycznej zostanie przygotowany przez wójta/burmistrza lub prezydenta miasta. Załącznikiem do niego będzie wynegocjowany wspólnie z inwestorem projekt ZPI.

Umowa urbanistyczna zawierana będzie w formie aktu notarialnego.

Inwestor będzie ją podpisywał po przeprowadzeniu całej procedury planistycznej w odniesieniu do projektu ZPI, ale jeszcze przed przekazaniem radzie gminy ostatecznej wersji projektu ZPI do uchwalenia.

Jej skutki prawne powstaną jednak dopiero z dniem **wejścia w życie ZPI**. Innymi słowy, jeśli rada gminy na ostatnim etapie "odrzuci" zintegrowany plan inwestycyjny, umowa urbanistyczna nie wywoła żadnych skutków, a zawarte w niej obowiązki inwestora, nie będą miały żadnej mocy.

Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej.

Zawarcie umowy urbanistycznej przez kilku inwestorów

Jeśli zdarzy się tak, że kilku inwestorów złoży wniosek o uwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wówczas stronami umowy urbanistycznej będą wszyscy inwestorzy. Umowa urbanistyczna będzie określała obowiązki każdego z nich odnośnie realizacji inwestycji uzupełniającej.

W przypadku natomiast, gdy kilku inwestorów złoży oddzielnie wnioski w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wówczas wójt/burmistrz/prezydent będzie mógł prowadzić jedno postępowanie i ostatecznie zawarta zostanie jedna umowa urbanistyczna oraz będzie podjęta jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

VII. Obowiązki i uchwalanie uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej po wejściu w życie reformy

Reforma przewiduje, że specustawa mieszkaniowa (Lex deweloper) utraci moc dopiero 1 stycznia 2026 roku. Oznacza to, że na jej podstawie gminy nadal będą mogły podejmować uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

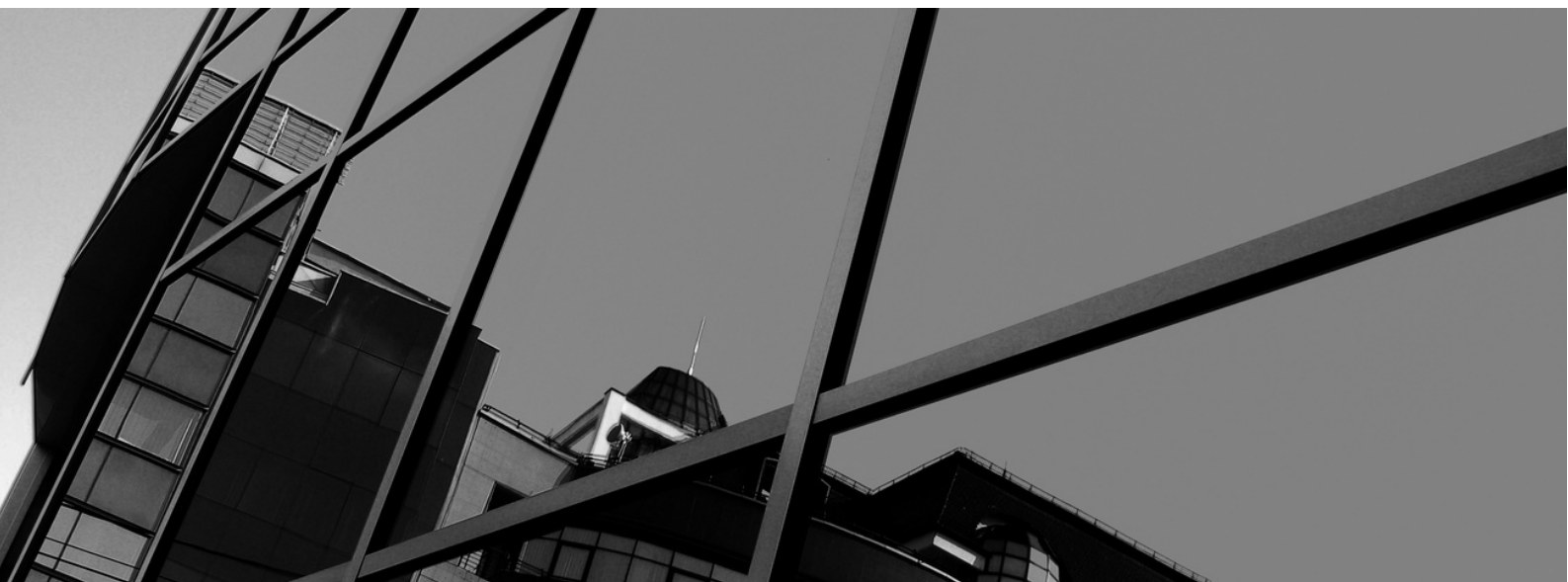
Ponieważ w ostatnich dwóch latach nastąpił wzrost zainteresowania deweloperów uchwałami lokalizacyjnymi i gminy chętniej zaczęły je uchwalać, musisz wiedzieć, jakie skutki dla tych uchwał i ich procedowania, ma wejście w życie ustawy wprowadzającej reformę.



WAŻNE!

Jeśli dysponujesz uchwałą o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, to pomimo wejścia w życie reformy planowania przestrzennego zachowuje ona moc i może być zmieniona. Stosuje się do niej przepisy dotychczasowe.

To samo dotyczy uchwał o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podjętych przed 1 stycznia 2026 roku. One również będą podejmowane na podstawie przepisów dotychczasowych, jeśli postępowanie w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zostało wszczęte i niezakończony przed 24 września 2023 roku.





WAŻNE!

Jeśli jesteś na etapie procedowania uchwały lokalizacyjnej, to pomimo wejścia w życie reformy planowania przestrzennego, będziesz mógł kontynuować ten proces na dotychczasowych zasadach. To samo dotyczy procedowania zmiany uchwały lokalizacyjnej.

Postępowania ws uchwalenia uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie obowiązującej nadal specustawy mieszkaniowej będzie można nadal wszczynać, aż do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (co powinno nastąpić najpóźniej do 1 stycznia 2026 roku).

Wówczas do procedowania takich uchwał zastosowanie będą miały nadal przepisy specustawy mieszkaniowej, ale uwzględniających zmiany do tej ustawy wprowadzone reformą. Oznacza to, że uchwałę będzie można podjąć, jeśli inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca będą zgodne z planem ogólnym i nie będzie sprzeczna z uchwałą o parku kulturowym (jeśli obowiązuje na danym terenie). Inwestycje te mogą być natomiast realizowane niezależnie od ustaleń i istnienia planu miejscowego.



VIII. Inne ważne zmiany

Ustawa zmieniająca ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził również wiele innych zmian. Ze względu na rozmiar poradnika, trudno je wszystkie omówić. Warto jednak wspomnieć, o tych, które wydają się ważne z punktu widzenia deweloperów i inwestorów.

Inicjatywa uchwałodawcza

Wprowadza została m. in. możliwość zgłoszenia przez mieszkańców w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, propozycji uchwalenia planu miejscowego lub wprowadzenia zmian w planie miejscowym (takie samo uprawnienie będzie dotyczyło uchwalenia lub zmiany planu ogólnego). W zależności od wielkości gminy z taką inicjatywa będzie mogło wstąpić : w gminie do 5000 mieszkańców – co najmniej 100 osób; w gminie do 20 000 mieszkańców – co najmniej 200 osób; w gminie powyżej 20 000 mieszkańców – co najmniej 300 osób.

Rada Gminy będzie musiała zająć się uchwałą w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku.

Nowe definicje

Wprowadzone zostały definicje pojęć: aktu planowania przestrzennego, obszaru zabudowy śródmiejskiej, inwestycji uzupełniającej, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obszaru zieleni publicznej, szkoły podstawowej, powierzchni biologicznie czynnej, handlu wielkopowierzchniowego, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji i kondygnacji nadziemnej oraz powierzchni zabudowy. Znajdą one w większości zastosowanie do planu ogólnego oraz planów miejscowych uchwalonych od 1 stycznia 2026 roku (z pewnymi wyjątkami).

Rejestr Urbanistyczny

Od 1 stycznia 2026 roku będzie obowiązywał Rejestr Urbanistyczny, w którym zawarte będą informacje i dane z zakresu planowania przestrzennego, czyli m. in. uchwały dotyczące procedowanych planów miejscowych, informacje dotyczące postępowań i wydanych decyzji WZ, w tym także wyroków sądów dotyczących decyzji WZ oraz aktów planowania przestrzennego. Dostęp do rejestru będzie miał każdy. Będzie on prowadzony w formie elektronicznej.



Zakończenie

Reforma Planowania Przestrzennego, to największa od 20 lat zmiana, jaka miała miejsce w sferze planowania przestrzennego. Jest więc oczywiste, że jej wejście w życie będzie miało konkretny wpływ na inwestowanie w Polsce. Każdy deweloper, inwestor prędej, czy później zetknie się z nowymi regulacjami. Dlatego trzeba być przygotowanym do ich stosowania.

Reforma będzie wchodziła w życie etapowo, więc masz czas na przygotowanie się do niej. Większość zmian faktycznie zacznie obowiązywać dopiero wtedy, gdy wygaśnie studium i wejdzie w życie plan ogólny.

Jednak już teraz powinieneś wiedzieć, że od 24 września 2023 roku, czyli od wejścia w życie reformy możesz:

- ✓ realizować inwestycje na podstawie obowiązujących planów miejscowych; pozostają one w mocy w niezmienionym kształcie. Nie ulega on zmianie także po wejściu w życie planu ogólnego.
- ✓ możesz realizować inwestycje na podstawie wydanych przed 24 września 2023 roku ostatecznych decyzji WZ. Powstają one w mocy.
- ✓ możesz kontynuować na dotychczasowych zasadach wszczęte przed 24 września 2023 roku postępowania ws decyzji WZ

- ✓ składać nowe wnioski o wydanie decyzji WZ. Będą do nich miały zastosowanie nowe zasady dotyczące ustalenia stron, ale dotychczasowe zasady ustalania obszaru analizy i wskaźników zabudowy.
- ✓ powinieneś pilnować procedur planistycznych, które będą dotyczyły Twojej nieruchomości w tym zwłaszcza procedury uchwalania planu ogólnego
- ✓ masz możliwość wyboru, czy skorzystać z realizacji inwestycji w trybie uchwały o lokalizacji mieszkaniowej, czy z ZPI (ale tylko do czasu wejścia w życie planu ogólnego)

Jeżeli pomimo lektury tego poradnika nadal masz wątpliwości zapraszam do kontaktu ze mną:

- ✓ mailowo: agnieszka.tos@kancelariakst.pl,
- ✓ telefonicznie: +48 12 423 37 52.

Zachęcam Cię również do odwiedzenia, a najlepiej zasubskrybowania mojego bloga dla deweloperów www.jakim-prawem.pl, gdzie znajdziesz wiele dodatkowych informacji, przydatnych w prowadzeniu działalności deweloperskiej i inwestycyjnej. Dzięki temu będziesz na bieżąco otrzymywać ode mnie najświeższe informacje o zmieniających się przepisach, interesujących przypadkach, ciekawych wyrokach i problemach, których rozwiązanie deweloperzy powierzają naszej Kancelarii.

dr Agnieszka Grabowska - Toś
radczyni prawna