



Business
Centre
Club

Warszawa, 12 maja 2022 r.

OPINIA

NA TEMAT PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Do konsultacji został przekazany „Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw”. Zdaniem autorów potrzeba zmian od dawna była przedmiotem dyskusji samorządowców, urbanistów, inwestorów i mieszkańców. Wśród głównych powodów wprowadzenia rozwiązań planowanych w projekcie wymienia się przewlekłość procedury sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niedostateczną partycypację społeczną w procesie planistycznym, prymat lokalizacji inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy, utrudniony dostęp do usług społecznych, jak również niepewność procesu inwestycyjnego.

Zdaniem BCC na szczególnie negatywną ocenę zasługuje sama flagowa regulacja projektu to jest **wprowadzenie obligatoryjnego planu ogólnego gminy, który miałby być aktem prawa miejscowego i zastąpić dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Studium ma charakter de lege lata wewnętrzny i obowiązujący dla organów administracji, ale niestanowiący źródła prawa powszechnie obowiązującego. Zastąpienie studium planem ogólnym o charakterze aktu prawa miejscowego skutkowałoby nadaniem temu aktowi skuteczności wobec wszystkich osób na danym obszarze (a nie tylko organów administracji). **W konsekwencji nie byłaby to, wbrew uzasadnieniu, zmiana regulacji dot. studium lecz de facto zastąpienie studium obowiązkowym uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Dodatkowo możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy miałaby być uzależniona od zgodności z planem ogólnym, co - w razie jego braku (np. w trakcie prac nad nim) - skutkowałoby wstrzymaniem możliwości inwestycji i zabudowy na całym obszarze gminy, Ponadto, nawet gdyby zaakceptować obligatoryjny wymóg uchwalania planów ogólnych jako ogólnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego doprecyzowywanych decyzjami o warunkach zabudowy, to powinny znajdować w pełni zastosowanie przepisy dotyczące uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od negatywnej oceny samej proponowanej konstrukcji planu ogólnego, zaproponowana regulacja dot. planu ogólnego nie jest prawidłowa i w zaproponowanym brzmieniu nie powinna być uchwalona.

Negatywnie należy również ocenić proponowaną konstrukcję prawną planu ogólnego jako sposobu kontrolowania i przeciwdziałania "rozlewaniu się zabudowy". W obecnym stanie prawnym gminy mają uprawnienie do przeciwdziałania takim zjawiskom właśnie poprzez uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli natomiast gmina zaniecha skorzystania z władztwa planistycznego to wówczas nie ma żadnych podstaw prawnych, aby ograniczać właścicieli nieruchomości w ich zagospodarowaniu zgodnie z własną wolą z zachowaniem porządku planistycznego.

Niezrozumiałe jest proponowane odejście od powiązania obowiązku zapłaty opłaty planistycznej ze zbyciem nieruchomości. Wycena nieruchomości niepoparta konkretną transakcją zawsze obarczona jest pewną niepewnością, więc problematyczne będzie obliczenie wysokości opłaty. Wartości nieruchomości niepowiązany z jej zbyciem będzie miał dla właściciela takiej nieruchomości charakter wirtualny a nie realny.

Negatywnie należy również ocenić proponowane wprowadzenie ogólnego końcowego terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Nie ma żadnej potrzeby, aby ograniczać terminem okres obowiązywania takich decyzji.

Zdecydowanie negatywnie należy ocenić proponowane wprowadzenie ogólnego końcowego terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Poza stawianą w uzasadnieniu do projektu zmian diagnozą istnienia w obiegu prawnym kilku lub kilkunastoletnich decyzji o warunkach zabudowy nie przedstawiono żadnych przekonujących argumentów potwierdzających potrzebę zmiany tego stanu rzeczy. Uzasadnienie pomija przy tym okoliczność, że wobec jednej nieruchomości mogą równolegle obowiązywać różne decyzje o warunkach zabudowy (w przeciwieństwie do - przykładowo - decyzji o pozwoleniach na budowę), w związku z czym nie ma żadnej potrzeby, a by ograniczać terminem okres obowiązywania takich decyzji.

Jak podkreśla **dr Łukasz Bernatowicz, ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych** – szczególnie niekorzystny jest zawarty w projekcie postulat zastąpienia studium zagospodarowania przestrzennego nowym i obligatoryjnym "planem ogólnym", który miałby być aktem prawa miejscowego i miałby warunkować nie tylko treść, ale nawet możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce oznaczałoby to, że jeśli gmina nie uchwaliłaby "planu ogólnego" lub w "planie ogólnym" w ramach władztwa planistycznego nie wpisałaby możliwości uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla danego terenu to takiej możliwości w ogóle by nie było. Oprócz tego również niekorzystny jest szereg proponowanych zmian np. zerwanie powiązania obowiązku zapłaty opłaty planistycznej ze zbyciem nieruchomości, czy wprowadzenie 5 -letniego okresu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy w tym już wydanych.

Dodatkowe informacje:

dr Łukasz Bernatowicz

ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych,
wiceprezes BCC

☎ 502 066 619

✉ lukasz.bernadowicz@bcc.org.pl

Kontakt dla mediów

Mirosław Kasprzak

rzecznik BCC

☎ 608 529 504

✉ mirosław.kasprzak@bcc.pl

Business Centre Club powstał pod koniec XX w., w 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych a siedziby rozlokowane są w blisko 250 miastach. Na terenie całej Polski działają 22 łóże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami Klubu są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliński. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliński. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliński.

Kontakty prasowe: https://www.bcc.org.pl/strefa_eksperta/kontakty-do-ekspertow, więcej: <https://www.bcc.org.pl/> oraz: <https://www.facebook.com/businesscentreclub>