

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwsze refleksje w rocznicę obowiązywania nowelizacji

*dr hab. Jakub H. Szlachetko, prof. uczelni
Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego*

Wprowadzenie

Przymiarki do reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego trwały od co najmniej dwóch dekad, a kolejne rządy w prezentowanych programach wyborczych głośiły daleko idące postulaty zmiany prawa. Kilka projektów legislacyjnych zrobiło „karierę medialną”, by wspomnieć kodeks urbanistyczno-budowlany czy ustawę o strategicznych inwestycjach celu publicznego. Pomimo wielu różnic łączy je jedno – wszystkie trafiły do przysłowiowego kosza (na skutek braku politycznego poparcia lub działania zasady dyskontynuacji prac parlamentarnych). Przez wiele lat wydawało się, że podobne losy spotkają projekt prawa o planowaniu przestrzennym. Jednak, ku zdziwieniu wielu, przedmiotowa regulacja, choć w formie ustawy nowelizującej, a nie nowej ustawy planistycznej, i po szeregu zmian nieco „tępiących jej ostrze”, ostatecznie weszła w życie. Stało się to dnia 24 września 2023 roku, kiedy to większość zmian na dobre zagościła w obowiązującym porządku prawnym. Jedynie wejście kilku przepisów ustawy nowelizującej odroczone do odpowiednio dnia 1 stycznia 2025 roku oraz dnia 1 stycznia 2026 roku.

Zmiany wprowadzone przez ustawę z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹ (zwaną zamiennie: „nowelizacją”, „nowelą lipcową” lub „reformą planistyczną”) są istotne i mają systemowy charakter. Bez wątplenia zasługują na miano reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego (choć na marginesie warto odnotować, że w przypadku ustaw tak znacząco modyfikujących regulację ustawową technika legislacyjna polegająca na przyjęciu ustawy nowelizującej, zamiast nowej, nie wydaje się optymalną). I jak to w przypadku reform bywa, proponowane zmiany wywoływały – i w dalszym ciągu wywołują – wątpliwości czy kontrowersje. W dyskursie eksperckim spotyka się różne opinie i komentarze – od skrajnie krytycznych po bałwochwalcze. Autor stoi na umiarkowanym stanowisku uznając, że szereg zmian idzie w dobrym kierunku, choć zdarzają się również rozwiązania błędne. Przykładowo model planowania przestrzennego (traktowany jako system instrumentów planistycznych) przedstawia się spójnie, logicznie, zasadnie, ale proces jego wdrożenia jest „kwadraturą koła”, która w wielu miejscach podważa założenia reformy. Wydaje się więc, że reforma nie jest „dziełem skończonym”, a analizowana ustawa stanowi co najwyżej jej pierwszą i najodważniejszą odstonę. Oczekiwane są kolejne, szybkie i punktowe działania, które znowelizowaną ustawę zracjonalizują.

¹ Dz.U. z 2023 r., poz. 1688.

Celem analizy jest wykazanie potrzeby pilnej i punktowej nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym² (zwanej zamiennie: „ustawą planistyczną” lub w skrócie: „u.p.z.p.”), by samorząd gminny mógł sprawnie (i terminowo) zrealizować powierzone ustawą zadania, a w szczególności opracować spójny system nowych dokumentów przestrzennych. Osiągnięcie tak określonego celu wiedzie przez dwa punkty redakcyjne. W pierwszej kolejności – w sposób syntetyczny – scharakteryzowana zostanie znowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze szczególnym uwzględnieniem przeprowadzonych zmian. W drugiej kolejności zidentyfikowane zostaną dysfunkcje znowelizowanej ustawy, a następnie zaproponowane zmiany (tzw. postulaty *de lege ferenda*). Być może opracowanie okaże się przydatne w – zapowiadanych oficjalnie – pracach nad nowelizacją ustawy planistycznej.

Charakterystyka zmian wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowelizacją lipcową

Dla wykazania dysfunkcji ustawy oraz zaproponowania postulatów zmiany obowiązującego prawa istotna jest znajomość znowelizowanej ustawy planistycznej, czemu też poświęcony zostanie niniejszy punkt redakcyjny. Co jednak istotne, uwaga zostanie skoncentrowana na charakterystyce, a nie ocenie regulacji. W obiegu teoretycznym czy praktycznym pojawia się wiele rzetelnych – zarówno holistycznych, jak i fragmentarycznych – ocen. Nie ma więc sensu dublowanie ich funkcji czy treści. Należy postawić kolejny krok, przejść do porządku dziennego nad zreformowanym systemem i starać się zapewnić mu maksymalną funkcjonalność i skuteczność. A do tego potrzebna jest, jak już wskazywano, szybka i punktowa nowelizacja.

Zapowiadana charakterystyka znowelizowanej ustawy obejmie zasadniczo dwie grupy zagadnień:

- model planowania przestrzennego, w szczególności gminnego planowania przestrzennego – analiza „wyzolowanych” przepisów merytorycznych znajdujących się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skłania do wniosku, że zaproponowany przez prawodawcę model jest spójny wewnątrz, logiczny i wyrażający jakąś myśl (z którą rzecz jasna nie każdy musi się zgodzić; tym niemniej model spełnia warunki racjonalności); do ustawy wprowadzono szereg różnych instrumentów planistycznych, które powiązane ze sobą, dzięki czemu całość ma szansę zafunkcjonować; oczywiście i w tym zakresie pojawiają się różne błędy, tym niemniej należy przepisom dać zadziałać w praktyce, w związku z czym konieczne są co najwyżej korekty, a nie kolejne rewolucje;
- proces wdrażania reformy – to całość zewnętrznych względem ustawy planistycznej uwarunkowań, w których ustawa ma zadziałać; kluczowe są w tym obszarze przepisy przejściowe i dostosowujące, które ustalają zasady działania organów planistycznych w okresie przejściowym, nakładają szczególne obowiązki prawne, wprowadzają wyjątki od zasad ogólnych, nakładają terminy; wydaje się, że proces wdrażania reformy został zaplanowany w dalece wadliwy sposób, co w praktyce może doprowadzić do innych niż zakładane rezultatów; innymi słowy, nawet idealny model planowania przestrzennego nie będzie działał sprawnie, jeżeli proces jego wdrażania okaże się obciążony szeregiem mankamentów.

Powyżej przedstawione grupy zagadnień zostaną scharakteryzowane w dalszej części analizy.

² Dz.U. z 2023 r., poz. 2739.

Model planowania przestrzennego

W pierwszej kolejności scharakteryzowany zostanie model planowania przestrzennego – w szczególności gminnego planowania przestrzennego, gdyż na szczeblu lokalnym zmian było zdecydowanie najwięcej. Dla przejrzystości oraz klarowności wywodu zostanie on przedstawiony w formie tabelarycznej. Wówczas struktura modelu oraz relacje pomiędzy instrumentami planistycznymi będą najlepiej widoczne.

Instrument planistyczny:	Cechy konstytutywne:	Syntetyczny opis:	Zmiany w prawie:
Strategia rozwoju gminnego	<ul style="list-style-type: none"> - akt polityki publicznej; - brak charakteru normatywnego (nie jest źródłem prawa); - obligatoryjny charakter; 	<p>Strategia rozwoju gminnego (podobnie jak strategia rozwoju ponadlokalnego) staje się <i>de facto</i> aktem określającym podstawy polityki przestrzennej w gminie. Strategia, obowiązkowa w każdej gminie, powinna określać m.in. cele polityki przestrzennej, model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje dla gminnej polityki przestrzennej. Należy więc uznać, że strategia rozwoju gminnego staje się „punktem wyjścia” w procesie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - strategia rozwoju gminnego staje się dokumentem obowiązkowym w każdej gminie (dotychczas była dokumentem fakultatywnym); - prawodawca dookreślił dwa pojęcia, które wywoływały wątpliwości interpretacyjne (ustalił co się mieści w ramach „modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej” oraz „ustaleń i rekomendacji”); - strategia przejmuje częściowo funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (funkcję diagnostyczną studium przejmuje diagnoza sporządzana na potrzeby strategii, zaś zasady kształtowania ładu przestrzennego to nowa domena strategii);
Plan ogólny	<ul style="list-style-type: none"> - akt prawa miejscowego; - obligatoryjny charakter; - obowiązujący na terenie całej gminy; 	<p>Obowiązkowym ustaleniem planu ogólnego są strefy planistyczne, poza którymi plan może również delimitować obszar uzupełniania zabudowy (dający podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej, a także wprowadzać standardy dostępności do obiektów infrastruktury społecznej (np. szkół podstawowych lub obszarów zieleni publicznej).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - plan ogólny jest nowym dokumentem, obowiązkowym dla wszystkich gmin; - prawodawca docelowo usuwa studia gminne z ustawy planistycznej, a także z obrotu prawnego (będą systematycznie wygaszane wraz z uchwalaniem planów ogólnych); - plan ogólny, przynajmniej w strukturze gminnego modelu planowania przestrzennego, zajmuje pozycję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (co do funkcji i treści, pomiędzy studium gminnym i planem ogólnym jest więcej różnic, niż podobieństw);

Plany miejscowe	- akt prawa miejscowego; - fakultatywny charakter (z kilkoma wyjątkami);	<i>De lege lata</i> w obowiązującym ustawodawstwie pojawiają się aktualnie trzy rodzaje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: - „zwykły” miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; - miejscowy plan rewitalizacji; - zintegrowany plan inwestycyjny.	- ustawodawca wprowadził zintegrowany plan inwestycyjny (będący postacią rodzajową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego); - w ustawie planistycznej pojawił się uproszczony tryb sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
Uchwała krajobrazowa (reklamowa)	- akt prawa miejscowego; - fakultatywny charakter;	Ustawa planistyczna w dalszym ciągu przewiduje możliwość sporządzania oraz uchwalania uchwał krajobrazowych (reklamowych). Tym niemniej z co najmniej dwóch względów ich praktyczne znaczenie może być jeszcze mniejsze niż obecnie: - pojawia się istotna wątpliwość co do skuteczności stosowania uchwał krajobrazowych poza wyznaczonymi w planach ogólnych obszarami uzupełniania zabudowy; - wyrok „Trybunału Konstytucyjnego” (...) stwierdzający niekonstytucyjność pominięcia ustawodawczego pozbawia uchwałę skuteczności.	
Decyzja o warunkach zabudowy	- akt administracyjny (decyzja); - decyzja związana;	<i>De lege lata</i> można aktualnie mówić o trzech typach decyzji o warunkach zabudowy: - decyzje dla „green-fields”; - decyzje dla „brown-fields”; - decyzje odtworzeniowe. Niewątpliwie największe zmiany dotyczą decyzji o warunkach zabudowy dla „green-fields”, To one odpowiadały w przeważającej mierze za zjawisko niekontrolowanej suburbanizacji. Konstrukcja prawna przesłanek decyzji oraz tzw. obszaru analizowanego generowały patologiczne sytuacje, niezgodne z założeniami tej instytucji. Stąd ustawodawca ograniczył zakres wykorzystania decyzji o warunkach zabudowy na nową zabudowę do tzw. obszarów uzupełniania zabudowy, co stanowi jedną z istotniejszych (i słusznych) zmian w prawie.	- nowelizacja przesłanek wydawania decyzji o warunkach zabudowy spowodowała, że <i>de iure</i> można mówić o trzech typach decyzji o warunkach zabudowy; - decyzje na nową zabudowę mogą być wydawane jedynie na obszarach uzupełniania zabudowy, co istotnie ogranicza zakres wykorzystania decyzji (i ma przeciwdziałać niekontrolowanej suburbanizacji); - decyzja o warunkach zabudowy od dnia 1 stycznia 2026 roku będzie miała charakter terminowy (będzie można ją stosować przez 3 lata od chwili doręczenia).
Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	- akt administracyjny (decyzja); - decyzja związana;	Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego pozostała w porządku prawnym w dotychczasowej funkcji i konstrukcji prawnej. Zmiany nie miały charakteru tak istotnego, jak w przypadku pozostałych instrumentów planistycznych.	

Proces wdrażania reformy

Nawet najlepszą reformę może wypaczyć proces jej wdrażania. Jeżeli przepisy przejściowe i dostosowujące nie będą odpowiednio przemyślane i zaprojektowane, ustawodawca nie osiągnie założonego celu. W przedmiotowym przypadku pojawia się wiele krytycznych uwag, w szczególności związanych z ustawą nowelizującą, o których również warto wspomnieć. Przede wszystkim:

ustawa nakłada bardzo krótkie terminy realizacji przez gminy nowych obowiązków – przykładowo zgodnie z przepisami noweli lipcowej gmina ma obowiązek sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego do dnia 31 grudnia 2025 roku; w razie braku planu ogólnego w tym terminie gmina pozbawi się *de iure* możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla „green-fields”, co w przypadku niskiego pokrycia planami miejscowymi będzie oznaczało paraliż inwestycyjny; poza wszystkim sporządzenie prawie 2500 planów ogólnych (bo tyle jest gmin) w ciągu 25 miesięcy (bo tyle jest czasu pomiędzy wejściem w życie przepisów a terminem sporządzenia planu ogólnego) jest niemożliwe również z przyczyn rynkowych (nie ma tylu firm, które w tak krótkim czasie obsłużyły by taką liczbę zamówień na odpowiednim poziomie);

ustawa dopuszcza możliwość uchwalenie pierwszego planu ogólnego z pominięciem strategii rozwoju gminnego – wprawdzie docelowo gminny model planowania przestrzennego przewiduje konieczność sporządzania kolejno strategii rozwoju gminnego i planu ogólnego, to jednak przepisy ustawy nowelizującej, przewidują od tego obowiązku wyjątek; oznaczać to będzie, że większość gmin wpierv sporządzi plan ogólny, a dopiero później będzie „dosztukowywać” strategię rozwoju gminy (w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje dla gminnych polityk przestrzennych), co stawia model „na głowie”;

ustawa nie wprowadza prawnego obowiązku dostosowania „starych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do „nowych” instrumentów planistycznych (czyli bądź do strategii rozwoju gminnego i planu ogólnego, bądź do planu ogólnego) – kuriozalnym rozwiązaniem jest z kolei funkcjonowanie, na terenie jednej gminy, dwóch porządków planistycznych jednocześnie; ustawodawca nie wprowadził bowiem obowiązku dostosowania „starych” planów miejscowych do „nowych” instrumentów planistycznych, co oznacza, że w długoterminowej perspektywie czasowej znaczna część planów miejscowych nie będzie zgodna z planem ogólnym;

ustawa nie przecina spekulacji narosłych wokół roszczeń planistycznych – reforma w zasadzie pomija problem, o którym teoretycy i praktycy mówią od dekad; wokół tzw. roszczeń planistycznych narosło tyle mitów, że w wielu gminach władze po prostu boją się dokonywać daleko idących (a często niezbędnych) zmian w planach miejscowych; roszczenia należy „ucywiliżować”.

To kwestie kluczowe, z którymi należy się pilnie zmierzyć.

Dysfunkcje znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i postulaty *de lege ferenda*

Potrzeba dokonywania zmian w obowiązującym prawie zawsze powinna wynikać ze zidentyfikowanych oraz zdiagnozowanych dysfunkcji – ustawy, instytucji, przepisu. Jak się okazuje, po rocznym okresie obowiązywania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takowych dysfunkcji jest całkiem sporo, co podnoszą zarówno przedstawiciele nauki, eksperci, jak i osoby wykonujące wolne zawody (architekta czy urbanisty). Powinien być to impuls do działania właściwych rzeczowo organów, w tym parlamentu. Uzasadniona jest zatem kolejna nowelizacja –

tym razem nie rewolucyjna, a ewolucyjna, szybka i punktowa, zmierzająca do wyeliminowania pomniejszych błędów, wzmacniająca funkcjonalność „nowej-starej” ustawy planistycznej.

Stąd też w dalszej części opracowania przedstawione zostaną te mankamenty, z którymi prawodawca powinien się zmierzyć w pierwszej kolejności. Nie oznacza to, że nie ma potrzeby prowadzenia „pogłębionej refleksji” w zakresie nie tyle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co całego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego (wszak ten jest silnie rozproszony po co najmniej kilkudziesięciu ustawach i rozporządzeniach). Tym niemniej są sprawy, które należy rozstrzygnąć *ad hoc*, by samorządy gminne oraz służby planistyczne mogły wywiązać się z ustawowo powierzonych zadań.

Katalog najpilniejszych postulatów, dotyczących procesu wdrażania reformy, kształtuje się następująco:

racjonalizacja procesu wdrażania reformy poprzez zobowiązanie samorządów gminnych do sporządzenia i uchwalenia w pierwszej kolejności strategii rozwoju gminnego (lub strategii rozwoju ponadlokalnego), a w drugiej kolejności planu ogólnego, co wymaga rozciągnięcia w czasie procesu wdrażania reformy i zmiany ustawowych terminów;

nałożenie na samorząd gminny obowiązku dostosowania w perspektywie długoterminowej (np. 10 lat) „starych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do „nowych” instrumentów planistycznych, tj. do strategii rozwoju oraz planu ogólnego;

korekta ustawowej regulacji tzw. roszczeń planistycznych, które obrosły licznymi mitami, przez co w ocenie wielu praktyków stanowią istotną barierę w racjonalizacji procesów przestrzennych, realizacji zasady miasta zwarteo i przeciwdziałania dzikiej suburbanizacji.

Dodatkowo, przy okazji nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warto byłoby dokonać także zmian w zakresie gminnego modelu planowania przestrzennego, czy też współtworzących go instrumentów.

Chodzi przede wszystkim o:

- konsolidację upoważnienia ustawowego do wydawania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów rewitalizacji – praktyka stosowania przepisów ustawy o rewitalizacji i wybranych przepisów ustawy planistycznej niezbitnie dowodzi, że należy usunąć z porządku prawnego miejscowy plan rewitalizacji (jako instrument teoretyczny, nie funkcjonujący w praktyce) i rozważyć poszerzenie o stosowne elementy upoważnienie do wydawania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- powiązanie instytucji umowy urbanistycznej ze wszystkimi postaciami rodzajowymi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (a nie jedynie z miejscowym planem rewitalizacji i zintegrowanym planem inwestycyjnym);
- umożliwienie stosowania przepisu art. 106 kodeksu postępowania administracyjnego w procesie sporządzania i uchwalania zarówno planów ogólnych, jak i planów miejscowych, w zakresie dokonywania uzgodnień ze wskazanymi organami administracji publicznej – przepis art. 24 ust.1 u.p.z.p. jest wielce niefortunny, zaś jego stosowanie natrafia na poważne trudności.

Racjonalizacja procesu wdrażania reformy poprzez zobowiązanie samorządów gminnych do sporządzenia i uchwalenia w pierwszej kolejności strategii rozwoju gminnego (lub strategii rozwoju ponadlokalnego), a w drugiej kolejności planu

ogólnego, co wymaga rozciągnięcia w czasie procesu wdrażania reformy i zmiany ustawowych terminów

Gminny model planowania przestrzennego, co zresztą już podkreślano, wydaje się być skonstruowany prawidłowo, spójnie, logicznie – co nie oznacza, że na poziomie konkretnych regulacji prawnych nie ma żadnych błędów; chodzi o model. Tym niemniej proces wdrażania reformy planistycznej założenia wskazanego modelu wypacza, co stanowi jeden z największych mankamentów ustawy nowelizującej i nowelizowanej (gdyż całość nowych regulacji znajduje się w obu aktach prawnych). W szczególności dziwi, że ustawodawca z jednej strony stwierdza, że podstawowym aktem planowania przestrzennego jest strategia rozwoju gminy, która docelowo ma determinować plan ogólny gminy i pośrednio pozostałe akty planowania przestrzennego, zaś z drugiej strony – dla przyspieszenia procesu wdrażania reformy – umożliwia gminom odstępianie od opracowania pierwszego planu ogólnego w oparciu o ustalenia strategii rozwoju gminy (w tym sensie, że gmina w ogóle strategii na tym etapie procesu nie musi posiadać). Norma modelowa stoi zatem w sprzeczności z przepisem przejściowym. Tę kwestię należy rozwinąć.

Strategia rozwoju gminy wraz z biegiem czasu i kolejnymi nowelizacjami ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym³ (zwanej w skrócie: „u.s.g.”) czy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zyskuje na znaczeniu – w ogóle i w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Jeszcze kilka lat temu nie miała w zasadzie podstawy w ustawie, a obecnie ustawa szczegółowo określa upoważnienie stwierdzając w art. 10e ust. 3 u.s.g., że strategia rozwoju gminy określa w szczególności:

- cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym;
- kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych;
- oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia;
- model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, w tym:
- strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,
- system powiązań przyrodniczych;
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych,
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;
- ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

³ Tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.

- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa raz obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy, jeżeli takie zidentyfikowano, wraz z zakresem planowanych działań;
- system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych;
- ramy finansowe i źródła finansowania.

Wykładnia zdaje się dawać jednoznaczny rezultat – strategia rozwoju gminy jest silnie „uwikłana” w kształtowanie ładu przestrzennego.

W aktualnym brzmieniu ustawy o samorządzie gminnym strategia rozwoju gminy jest aktem fakultatywnym. Jak stanowi art. 10e ust. 1 u.s.g.: „Gmina może opracować strategię rozwoju gminy”. Przepis w tym brzmieniu obowiązuje od kilku lat. Natomiast ustawodawca zdecydował się zmienić stan prawny w przedmiotowym zakresie wraz z dniem 1 stycznia 2026 roku, kiedy to w życie wejdą ostatnie przepisy ustawy nowelizującej. Jak rozstrzyga nowela lipcowa: „W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 10e: a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: "1. Gmina opracowuje strategię rozwoju gminy.", b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: "1a. Gmina może nie opracować strategii rozwoju gminy, jeżeli obszar gminy jest objęty strategią rozwoju ponadlokalnego."”, co oznacza, że od dnia 1 stycznia 2026 roku:

- gmina ma obowiązek sporządzenia i uchwalenia strategii rozwoju gminy;
- gmina może nie opracowywać strategii, jeżeli na jej obszarze obowiązuje strategia rozwoju ponadlokalnego – co nie stanowi zakazu sporządzania i uchwalania strategii rozwoju gminy, a jedynie przyzwolenie (dopuszczenie).
- A ponadto wraz z dniem 1 stycznia 2026 roku w życie wchodzi art. 13b ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., który stanowi, że ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: „politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”.

Jednocześnie art. 51 noweli lipcowej stanowi, że: „Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”. Przepis jest jasny, nie wywołuje większych wątpliwości interpretacyjnych, więc nie wymaga szerszego komentarza. Tylko strategie rozwoju gminy sporządzone i uchwalone pod rządami nowej ustawy (dla których procedurę otworzono po 24 września 2023 roku) mają znaczenia dla planów ogólnych.

Powyższe rozwiązania tymczasowe nie są dla procesów strategicznych i planistycznych optymalne. Skoro docelowy model gminnego planowania przestrzennego powierza istotną funkcję strategii (a art. 10e ust. 3 u.s.g. w sposób zdecydowany przemawia za taką właśnie opinią), to gmina powinna w pierwszej kolejności uchwalić strategię rozwoju gminy lub przystąpić do strategii rozwoju ponadlokalnego. Kluczowe jest to, by na obszarze gminy obowiązywały stosowne ustalenia przestrzenne, będące punktem wyjścia w układaniu polityki przestrzennej (np. cele strategiczne w wymiarze przestrzennym, model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania lokalnej polityki przestrzennej). Dopiero w dalszej kolejności gmina powinna przystąpić do sporządzania i uchwalania planu ogólnego. I taki proces strategiczno-planistyczny powinien wynikać z ustawy nowelizującej, która niestety w tym zakresie wprowadza złe rozwiązania.

Należałoby zatem:

wprowadzić obowiązek sporządzenia i uchwalenia w pierwszej kolejności strategii rozwoju gminy (lub strategii rozwoju ponadlokalnego) konsumującej w pełni upoważnienie ustawowe (art. 10e ust. 1 u.s.g.) – co może przybrać formę np. zmiany przepisów noweli lipcowej w zakresie wejścia w życie zmian dotyczących art. 10e ust. 1;

wprowadzić obowiązek sporządzenia i uchwalenia w drugiej kolejności planu ogólnego gminy, który realizuje ustalenia strategii rozwoju gminy (lub ustalenia strategii rozwoju ponadlokalnego) – co niewątpliwie wymaga zmian w zakresie ustawowego terminu uchylenia studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz terminów sporządzenia i uchwalenia pierwszych planów ogólnych, który to termin jest dla samorządów gminnych „zabójczy” (do 31 grudnia 2025 roku gmina musi przyjąć plan ogólny, inaczej nie wyda decyzji o warunkach zabudowy).

Nałożenie na samorząd gminny obowiązku dostosowania w perspektywie długoterminowej „starych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do „nowych” instrumentów planistycznych, tj. do strategii rozwoju oraz planu ogólnego

Każda reforma powinna mieć zaprogramowaną skuteczność, a więc zdolność do zmiany określonego fragmentu rzeczywistości. Oczywiście skuteczność nie działa zero-jedynkowo, ale podlega pewnej gradacji – tym niemniej poprzez stosowne regulacje prawne należy poziom skuteczności zwiększać, maksymalizować. Wydawać się może, że na tym obszarze znowelizowana ustawa ma istotne mankamenty, z którymi należy się zmierzyć – które należy usunąć.

Warto zauważyć kwestię następującą – samorząd gminny został obarczony obowiązkami sporządzania i uchwalania nowych dokumentów. Musi bowiem docelowo (w tym przypadku brakuje ustawowego terminu) uchwalić strategię rozwoju gminy wraz z „komponentem planistycznym” (modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wnioskami i rekomendacjami dla lokalnego planowania przestrzennego), a także uchwalić plan ogólny (zasadniczo do dnia 31 grudnia 2025 roku, chyba że gmina nie ma potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy, bo ma optymalne pokrycie miejscowymi planami). Zakładając, że w jakiejś perspektywie czasowej oba te dokumenty wejdą w życie i zaczną obowiązywać, pojawia się naturalne pytanie, co dalej?

W dalszej kolejności należy – tak każe zdrowy rozsądek, logika, ale przede wszystkim zasada ładu przestrzennego oraz wymóg spójności systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego – wprowadzać ustalenia strategii rozwoju gminy oraz planu ogólnego do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie ulega wątpliwości, że jest to wymóg prawny w zakresie „nowych” planów miejscowych. Każdy nowo procedowany plan miejscowy musi bowiem uwzględniać akty planowania przestrzennego usytuowane wyżej w hierarchii. Wydawałoby się również, że samorząd gminny powinien dostosować „stare” plany miejscowe do nowych aktów planowania przestrzennego, w szczególności że te, wskutek wejścia w życie reformy, się znacząco różnią od dotychczasowych. W tym jednak przypadku sytuacja nie jest tak oczywista. Ustawodawca nie wprowadził żadnego „twardego” mechanizmu, który wymusiłby na samorządzie gminnym dostosowanie „starych” planów miejscowych do nowych ustaleń planistycznych, co oznacza, że przez czas nieokreślony będą na terenie gminy de facto równolegle obowiązywały dwa porządki planistyczne:

- „nowy” – zapoczątkowany strategią rozwoju gminnego, a na pewno planem ogólnym, i planami miejscowymi uchwalonymi w późniejszym czasie;
- „stary” – sprowadzający się do wszystkich uchwalonych przed wejściem w życie reformy planistycznej planów miejscowych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje wprowadzenie pewien mechanizm aktualizacyjny planów miejscowych, tym niemniej jest on „miękki”

i – w kontekście skutecznego wdrażania reformy – „miałki”. Zgodnie z art. art. 32 u.p.z.p.: „1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27. 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”. Przy czym dodać należy, że ust. 2 tego przepisu z dniem 01 stycznia 2026 roku straci moc prawną, więc w zasadzie można go pominąć w dalszych rozważaniach – które dotyczą przecież dalszej perspektywy czasowej.

Postulować należy wprowadzenie prawnego wymogu dostosowania wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do strategii rozwoju gminy oraz planu ogólnego, by system był spójny i służył w sposób realny urzeczywistnianiu zasady ładu przestrzennego. Samorząd gminny powyższy wymóg powinien zrealizować dopiero po uprzednim uchwaleniu strategii rozwoju gminy, a także planu ogólnego – co wydaje się oczywiste.

Korekta ustawowej regulacji tzw. roszczeń planistycznych, które obrosły licznymi mitami, przez co w ocenie wielu praktyków stanowią istotną barierę w racjonalizacji procesów przestrzennych, realizacji zasady miasta zwarteo i przeciwdziałania dzikiej suburbanizacji

Problemem wielokrotnie podnoszonym w debacie publicznej jest kwestia odpowiedzialności planistycznej gminy za uchwalane i zmieniane akty planowania przestrzennego – i skorelowane z odpowiedzialnością roszczenia, których w odpowiednich warunkach (po zaistnieniu ustawowo określonych przesłanek) mogą dochodzić deweloperzy, inwestorzy czy po prostu właściciele nieruchomości od gminy. Problem ten istniał przed wejściem w życie reformy i istnieje dalej, gdyż reforma w tym temacie zachowuje milczenie. Należy podjąć działania legislacyjne, by zapewnić:

- sprawność i bezpieczeństwo prawne procesów planistycznych, za które odpowiadają gminy;
- elementarną sprawiedliwość po stronie podmiotów spoza systemu administracji publicznej, które po to nabywają nieruchomości, by czynić z nich użytek.

Należy zatem szukać takiego rozwiązania prawnego, które pozwoli często skonfliktowanym stronom sporu znaleźć kompromis – i kompromis ten powinien zostać odzwierciedlony w ustawie planistycznej. *De lege lata* takowego kompromisu brakuje, zaś stroną o zdecydowanie mocniejszej pozycji w sporze są podmioty spoza administracji, zaś stroną o zbyt słabej pozycji są organy (i służby) planistyczne – żyjące w permanentnej obawie przed (częściowo mitycznymi) roszczeniami planistycznymi.

Wskazane zagadnienie jest tym istotniejsze, że pośród postulatów *de lege ferenda* sformułowano taki, który stwierdza potrzebę dostosowania – w dłuższej perspektywie czasowej (np. 10 lat) – „starych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do „nowych” instrumentów planistycznych, tj. strategii rozwoju oraz plany ogólne. Jak podnoszono, takowy obowiązek nie został unormowany w żadnej

ustawie (ani w ustawie nowelizującej, ani w ustawie nowelizowanej), a jest pożądanym dla zachowania elementarnej spójności gminnego systemu aktów planistycznych.

Roszczenia, o których mowa, zostały unormowane w art. 36 ust. 1 oraz 3 u.p.z.p. Zgodnie z przedmiotowymi przepisami właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może dochodzić roszczenia, jeżeli:

- w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone – uprawniony może dochodzić odszkodowania lub wykupu nieruchomości, zaś formą realizacji roszczenia jest także zaoferowanie przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej;
- w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej – wówczas uprawniony może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Oznacza to, że każdorazowa zmiana ustaleń planistycznych będzie oznaczała potencjalną aktualizację przedstawionych powyżej roszczeń – i to niezależnie od rzeczywistych planów inwestycyjnych właściciela czy użytkownika wieczystego, którzy, co pokazuje praktyka, niekiedy dochodzą roszczeń odszkodowawczych w zakresie nawet nie potencjalnych, a wyimaginowanych inwestycji. Należy ten stan rzeczy zmienić, by każdorazowa zmiana miejscowego planu nie oznaczała aktualizacji roszczeń, których sumaryczna kwota jest tak wysoka, że wykraczająca poza zdolności budżetu gminy. Podobnie jak inwestor musi mieć zapewnione prawo do inwestowania, w tym do zabudowy gruntu, gmina musi mieć zagwarantowane prawo do realizacji władztwa planistycznego i kształtowania polityki przestrzennej, a tę trzeba co jakiś czas aktualizować i zmieniać.

Roszczenia planistyczne powinny funkcjonować w inny sposób. Należy bowiem pamiętać, że polityka przestrzenna opiera się na dwóch zgoła odmiennych modelach zagospodarowania przestrzeni – rzeczywistym (rekonstruowanym na podstawie faktów) oraz normatywnym (wynikającym z aktów planowania przestrzennego, w tym w szczególności z planów). Roszczenie z art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p. powinno się zatem aktualizować, dopiero gdy pomiędzy modelem rzeczywistym a normatywnym są daleko idące zmiany (np. korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), a jednocześnie gmina zobowiązuje uprawnionego do dostosowania modelu rzeczywistego do normatywnego – w okresie wymagalności roszczenia. Należy bowiem pamiętać o kluczowym dla należytej interpretacji (a zapominanym w praktyce) art. 35 ust. 1 u.p.z.p., który stanowi, że: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Ten przepis należy traktować jako przesłankę wymagalności roszczeń planistycznych – a w przeważającej mierze tak niestety nie jest. Dominująca wykładnia przepisów ustawy planistycznej (niezwykle tekstualna) wypacza założenia ustawy i prowadzi do opisywanych patologii, w których samorząd gminny w obawie przed roszczeniami nie dokonuje odważniejszych zmian w aktach planowania przestrzennego.

Podobnego zdania jest T. Tymosiewicz, która trafnie oddaje stanowisko: „Przystępując do analizy przedmiotowego przepisu, należy przede wszystkim zauważyć dwie kwestie. Pierwszą z nich jest ww. zwierciadlanie regulacji dotyczącej odszkodowań i opłaty planistycznej. Oderwanie się od doktryny i orzecznictwa oraz skupienie się na językowym brzmieniu przepisu pozwala zauważyć, że prawdopodobnie pierwotnym celem projektodawcy było ustalenie, że swoiste wzajemne rozliczenia między gminą a

właścicielem nieruchomości (użytkownikiem wieczystym) związane ze zmianą wartości nieruchomości powstałą w wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpią w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie tego planu, aby po upływie tego czasu nie było możliwe zarówno skuteczne żądanie opłaty planistycznej, jak i żądanie odszkodowania. Kluczowym argumentem przemawiającym za zasadnością takiego podejścia bez wątplenia jest to, że po upływie 5 lat na wartość nieruchomości mają wpływ również inne czynniki, choćby związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu wynikającą z tego planu miejscowego, np. budowa drogi, mediów, infrastruktury społecznej, zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, czy czynniki rynkowe. Co więcej, okres 5 lat jest wystarczającym czasem, w którym właściciel nieruchomości niezadowolony z treści tego planu, a więc niezadowolony z przeznaczenia swojej nieruchomości, może ją swobodnie sprzedać – również dlatego, że okres 5 lat jest skorelowany z czasem związanym z obowiązkiem płacenia podatku w razie sprzedaży nieruchomości. Dokonując dalszej analizy przepisu i jego wykładni językowej, w oderwaniu od linii orzeczniczej i stanowisk doktryny, należy zauważyć, że – wobec brzmienia art. 35 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania – przesłanki wypłaty odszkodowań wskazane w art. 36 ust. 1 będą występowały niezmiernie rzadko. Bowiem wobec brzmienia art. 35 ust. 1 ustawy planistycznej z zasady właściciel nieruchomości może kontynuować dotychczasowy sposób jej wykorzystywania, niezależnie od treści planu miejscowego, a przypadki gdy to nie jest możliwe, należą do szczególnych wyjątkowych sytuacji. W tym miejscu należy przypomnieć, że jedną z ważniejszych cech planu miejscowego, jako aktu prawa miejscowego, jest brak skutku rzeczowego, tj. brak obowiązku dostosowania istniejących obiektów lub zagospodarowania terenu do treści planu. Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, gdy plan miejscowy określa tymczasowy sposób zagospodarowania terenu. Tym samym, wobec literalnego brzmienia omawianych przepisów, sytuacja będąca przesłanką roszczenia odszkodowawczego występowałaby wyłącznie w przypadku, gdy plan miejscowy określałby tymczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, a także gdy treść planu miejscowego powodowałaby brak możliwości kontynuowania dotychczasowej działalności prowadzonej na nieruchomości lub jej zagospodarowania, co może mieć zarówno związek z treścią planu dotyczącego danej nieruchomości, jak i nieruchomości sąsiednich, a zwykle wynika z ograniczeń w zabudowie związanych z danym sposobem zagospodarowania (np. zakaz zabudowy w określonej odległości od określonego obiektu, przeznaczenie przemysłowe terenu przy uprawie ekologicznej, przeznaczenia terenu pod lokalizację inwestycji celu publicznego, budowa szkoły w przypadku sklepów monopolowych)⁴.

Należy zatem zmienić brzmienie art. 36 u.p.z.p. w szczególności poprzez jednoznaczne rozstrzygnięcie, iż roszczenie staje się wymagalne, o ile plan miejscowy określa „inny sposób tymczasowego zagospodarowania”. Truizmem jest bowiem stwierdzenie, że plan miejscowy nie statuuje obowiązku realizacji przez uprawnionych jakichkolwiek inwestycji – tworzy natomiast uwarunkowania, w tym ograniczenia, dla inwestycji, jeżeli (o ile) zapadnie decyzja o ich realizacji.

Podsumowanie

Rocznica wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to najlepszy moment na wyciągnięcie pierwszych wniosków i sformułowanie postulatów zmiany prawa – i nie chodzi bynajmniej o kolejne

⁴ T. Tymosiewicz, *Komentarz do art. 36 [w:] K. Szlachetko, J. H. Szlachetko (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2024, s. 339-340.

rewolucyjne zmiany, ale o eliminację tych błędów, które utrudniają codzienne funkcjonowanie samorządom gminnym, odpowiedzialnym za wdrożenie reformy. W tym kontekście cieszą chociażby działania Podkomisji Stałej ds. Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalniowej Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej⁵, na której posiedzeniach przedmiotowa tematyka jest systematycznie poruszana. Potrzeba jednak jeszcze zaangażowania (i otwartości) Ministerstwa Rozwoju i Technologii, by nowelizacja a la „chirurgiczne cięcia” mogła się zadziać.

Katalog najpilniejszych postulatów, dotyczących procesu wdrażania reformy, kształtuje się następująco:

- racjonalizacja procesu wdrażania reformy poprzez zobowiązanie samorządów gminnych do sporządzenia i uchwalenia w pierwszej kolejności strategii rozwoju gminnego (lub strategii rozwoju ponadlokalnego), a w drugiej kolejności planu ogólnego, co wymaga rozciągnięcia w czasie procesu wdrażania reformy i zmiany ustawowych terminów;
- nałożenie na samorząd gminny obowiązku dostosowania w perspektywie długoterminowej (np. 10 lat) „starych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do „nowych” instrumentów planistycznych, tj. do strategii rozwoju oraz planu ogólnego;
- korekta ustawowej regulacji tzw. roszczeń planistycznych, które obrosły licznymi mitami, przez co w ocenie wielu praktyków stanowią istotną barierę w racjonalizacji procesów przestrzennych, realizacji zasady miasta zwarteego i przeciwdziałania dzikiej suburbanizacji.

Bibliografia

- https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=A49120595262568FC1258B400041A8F5;
- Rejestracja posiedzenia Podkomisji Stałej ds. Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27.06.2024 r.:
- Rejestracja posiedzenia Podkomisji Stałej ds. Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23.07.2024 r.:
https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=704574FC093DA7D8C1258B5B00362DD3.
- Tymosiewicz T., Komentarz do art. 36 [w:] K. Szlachetko, J. H. Szlachetko (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2024;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 2739);
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688);
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.);

⁵ Linki do posiedzeń Podkomisji Stałej:

https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=A49120595262568FC1258B400041A8F5;

https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=704574FC093DA7D8C1258B5B00362DD3

O AUTORZE

dr hab. Jakub H. Szlachetko, prof. UG – pracownik Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego; przewodniczący Rady Instytutu Metropolitalnego; dyrektor zarządzający i adwokat w firmie „SZLACHETKO consulting”

STRESZCZENIE

Dnia 24 września 2023 roku weszła w życie – przez niektórych wyczekiwana, przez niektórych kontestowana – reforma planistyczna, która dokonała istotnych zmian w prawie, a w szczególności w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowaniu przedstawione zostały kluczowe zmiany, a także dysfunkcje ustawy coraz silniej widoczne w rocznicę jej obowiązywania. Ustawodawca powinien przeprowadzić pilną i punktową nowelizację, by zapewnić gminom odpowiednie warunki do wdrażania jej ustaleń. Nie oznacza to rzecz jasna, że nie ma potrzeby prowadzenia „pogłębionej refleksji” w zakresie nie tyle co ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ile całego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego (wszak ten jest silnie rozproszony po co najmniej kilkudziesięciu ustawach i rozporządzeniach). Są jednak sprawy, które należy rozstrzygnąć w pierwszej kolejności.

Słowa kluczowe

reforma planistyczna, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna

Opinie wyrażone w powyższym tekście mają charakter autorski i nie należy ich traktować jako stanowiska Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego

....

Warszawa, kwiecień 2024
Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego
ul. Edwarda Jelinka 6, 01-646 Warszawa

WWW.FRDL.ORG.PL