

Lepszy rydz niż nic – nietypowe grzybobranie w gminach

W 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zrewolucjonizowała prace wszystkich urzędów w Polsce na kilka kolejnych lat. Nowelizacja przewiduje bowiem, że do końca 2025 r. gminy powinny uchwalić plany ogólne, które mają zastąpić studia uwarunkowania i zagospodarowania przestrzennego, co z kolei oznacza, że nowe plany miejscowe („MPZP”) i decyzje o warunkach zabudowy („WZ”) będą musiały być zgodne z planami ogólnymi.

Mocą nowelizacji zagwarantowano społeczeństwu udział w tym wielkim planistycznym przedsięwzięciu, mianowicie w terminie przewidzianym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego możliwe jest składanie wniosków do jego projektu. Termin nie może być krótszy niż 21 dni. Zwracamy uwagę, że na terenie Warszawy termin ten upływa 30 września 2024 r. Należy pamiętać, że formę wniosków określa rozporządzenie i jest to urzędowy formularz, zaś dla zachowania terminu liczy się termin wpływu wniosku do gminy, a nie termin nadania (przy czym wnioski można składać również elektronicznie). Więcej informacji znajdziecie Państwo [pod tym adresem](#).

Co jeśli gmina naszego wniosku nie uwzględni? Nic. Dobrze, że ustawodawca pomyślał o uprawnieniu społeczeństwa, niedobrze jednak, że z uwagi na brak środka zaskarżenia udział społeczeństwa wydaje się mieć charakter pozorny.

A co, jeśli w gminie obowiązywał plan miejscowy przed wejściem w życie planu ogólnego? Na tym etapie – również nic. I tu widzimy dwa realne niebezpieczeństwa:

Po pierwsze, nie przewidziano, że w przypadku, gdy plan ogólny jest wprowadzany na terenie, gdzie obowiązuje plan miejscowy, taki plan ogólny powinien być spójny z planem miejscowym lub też, że dotychczasowy plan miejscowy powinien zostać automatycznie odpowiednio dostosowany – skutkiem może być sytuacja, w której na terenie jednej gminy będą obowiązywały jednocześnie dwa akty planistyczne, które są ze sobą niezgodne.

Po drugie, w sytuacji, w której konieczna okaże się zmiana planu miejscowego choćby w niewielkim zakresie, będzie to mogło powodować konieczność zmiany całego planu miejscowego w celu zapewnienia jego zgodności z planem ogólnym. To z kolei może w naszej ocenie skutkować niechętym wprowadzaniem zmian do MPZP przez gminy, a to już poważne ryzyko dla inwestorów.

I już po trzecie dodajmy, że w gminach, które nie zdążą do końca 2025 r. uchwalić planu ogólnego – wydanie WZ lub uchwalenie MPZP zostanie wstrzymane – aż do momentu uchwalenia planu ogólnego. Nie chcemy być czarnowidzami, ale dostrzegamy w tym miejscu poważne ryzyko paraliżu inwestycyjnego w wielu polskich gminach.

RE marks

PRAKTYKA OKIEM PRAWNIKA



Z jednej strony widzimy więc, że udział społeczeństwa w przygotowaniu planów ogólnych nosi znamiona ochrony pozornej, z drugiej zaś strony sama nowelizacja powoduje wiele zagrożeń dla inwestorów. W tej patowej sytuacji możliwość składania wniosków jawi się jako rydz, co lepszy jest niż nic. A że właśnie przyszła do nas jesień – grzybów sobie nie żałujmy.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Managing Associate
urszula.krupa@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com