

## Plan ogólny – studium przypadku

W ostatni poniedziałek Prezydent podpisał nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („UPZP”). Zwolennicy twierdzą, że nowelizacja ma się przyczynić do usprawnienia procedur dotyczących planowania przestrzennego. Przeciwnicy widzą jednak pewne zagrożenia. Czy rzeczywiście mają się czego obawiać?

Nowelizacja UPZP wprowadza instytucję planu ogólnego, który ma zastąpić dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny określać ma przypadki, kiedy dopuszczalne będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Gminy będą miały czas na uchwalenie planów ogólnych do końca 2025 r. Co jednak jeśli tak się nie stanie? Negatywne konsekwencje poniosą oczywiście inwestorzy.

W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego w danej gminie we wskazanym wyżej terminie – dotychczas obowiązujące studium utraci moc, zaś o „wuzetkę” będzie można zawnioskować dopiero po uchwaleniu planu ogólnego i to tylko wówczas jeśli taką możliwość będzie przewidywać dany plan ogólny

Wydawać by się mogło, że ponad 2 lata to czas wystarczający dla przeprowadzenia prac nad nowym strategicznym aktem dla inwestorów. Doświadczenie i obserwacja działań planistycznych gmin pokazują jednak, że uchwalenie planów ogólnych do końca 2025 r. może być dla wielu gmin bardzo dużym wyzwaniem. Dla przykładu, zobaczmy jak wygląda to w dużych gminach miejskich. Trwająca obecnie procedura uchwalenia nowego studium dla m. st. Warszawy została zainicjowana 24 maja 2018 r. i do dziś pozostała niezakończona. Minęło już zatem 5 (sic!) lat prac Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, a nowego studium nadal nie ma. Nota bene w praktyce z pewnością prace te w części przeniesione zostaną na procedurę uchwalenia planu ogólnego, jednak z formalnego punktu widzenia, w związku z nowelizacją cała ta wyłożona praca musi zostać powtórzona w ramach nowej procedury. Kolejnym czynnikiem, który wpłynie na wydłużenie procedur planistycznych są nowe, rozbudowane zasady partycypacji społeczeństwa. W myśl postanowień nowelizacji spotkania dotyczące aktów planistycznych organizowane będą poza standardowymi godzinami pracy, zaś możliwość wypowiedzenia się w ramach procedury zyskają nawet niepełnoletni (najmłodszy interesariusze będą mogli mieć 13 lat).

Zapewne Warszawa może nie być przykładem reprezentatywnym - to naprawdę duży obszar, nie brakuje tu niuansowania funkcji mieszkaniowych, usługowych, jak i przemysłowych, a do tego stolica cieszy się wyjątkowo dużym zainteresowaniem inwestorów oraz udziałem społecznym w procedurach planistycznych. Z pewnością jednak Warszawa nie jest jedyną gminą w kraju, która pozostaje w trakcie procedowania nowego studium i poświęcony na to czas i energie w dużej mierze trafiają w związku z nowelizacją do przysłowiowego kosza. Nie zapominajmy też, że w 2024 r. odbędą się wybory samorządowe, a ewentualna zmiana ekip władarzy w poszczególnych gminach prawdopodobnie nie wpłynie dobrze na kontynuację prac. W efekcie – w teorii miało być łatwiej i sprawniej, a tymczasem w praktyce poważnie można obawiać się paraliżu inwestycyjnego – począwszy od 1 stycznia 2026 r. aż do czasu uchwalenia planów ogólnych w poszczególnych gminach.

Jednak również okres do końca 2025 r. wbrew pozorom wcale nie musi być przychylniejszy dla inwestorów. Jakiego efektu można się spodziewać w obliczu widma zamrożenia możliwości rozpoczęcia nowych inwestycji? Otóż – pospolitego ruszenia inwestorów na urzędy gmin w celu jak najszybszego uzyskania „wuzetek” przed początkiem 2026 r. Skoro wniosków będzie dużo to i czas oczekiwania na wydanie decyzji wydłuży się. Mało tego, wydawaniem „wuzetek” zwykle zajmuje się dokładnie ten sam wydział w urzędzie gminy, który zajmuje się uchwalaniem studiów czy MPZP (a po nowelizacji - planów ogólnych). Jeśli wniosków o „wuzetki” będzie dużo, to i ręk do pracy nad przygotowaniem planu ogólnego będzie mniej.

Lata obserwacji pracy urzędów każą nam przypuszczać, że ustawodawca podszedł do tej kwestii nieco nazbyt entuzjastycznie. Oby jednak w tym przypadku nasz pesymizm okazał się nieuzasadniony.

## Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Senior Associate  
[urszula.krupa@ngllegal.com](mailto:urszula.krupa@ngllegal.com)

Katarzyna Duda, Intern  
[katarzyna.duda@ngllegal.com](mailto:katarzyna.duda@ngllegal.com)