



BURMISTRZ MIASTA ŁAWY

Biurowo Rady Miejskiej

WPLYNĘŁO

Data 16.09.2025r.

Podpis

Ława, 16 września 2025 r.

Znak sprawy: GKPP.670.8.2025

Pani

Agata Waclawska

Przewodnicząca Komisji Rozwoju
Gospodarczego, Budżetu i Finansów
Rady Miejskiej w Ławie

Szanowna Pani Przewodnicząca,

w związku z realizacją planu pracy Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu i Finansów na bieżący rok, uprzejmie przekazuję informację poświęconą tematyce najbliższego posiedzenia komisji: „Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej wpływ na lokalne procesy planistyczne”.

Załączony materiał zawiera omówienie istotnych zmian w przepisach oraz skutków dla samorządu, w tym analizę obecnej sytuacji Miasta Ławy.

Z poważaniem

z up. Burmistrza
II ZASTĘPCA BURMISTRZA

Krzysztof Portjanko

Załącznik:

- „Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej wpływ na lokalne procesy planistyczne”.

Otrzymują:

1. Agata Waclawska, Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Ławie
2. aa.

Sprawę prowadzi:

Wojmir Gromadka, tel. 89 649 01 53, wgromadka@umilawa.pl

ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława

tel. 89 649 01 01, fax. 89 649 26 31

e-mail: um@umilawa.pl www.miastoilawa.pl BIP: www.bip.umilawa.pl

Zachęcamy do załatwiania spraw online poprzez stronę: www.portal.miastoilawa.pl



BURMISTRZ MIASTA ŁAWY

Ława, 10.09.2025 r.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej wpływ na lokalne procesy planistyczne

1. Wstęp i tło reformy

System planowania przestrzennego w Polsce wymagał modernizacji z powodu wielu dotychczasowych wyzwań i problemów, które skutkowały nieefektywnym zarządzaniem przestrzenią. Główne przyczyny podjęcia reformy to:

- **Chaos przestrzenny:** brak spójności i koordynacji w zagospodarowaniu terenów prowadzi do powstawania fragmentarycznej i niesystematycznej struktury przestrzennej.
- **Suburbanizacja:** rozlewanie się zabudowy poza zwarte struktury miast powoduje wzrost kosztów utrzymania infrastruktury oraz niszczenie środowiska naturalnego.
- **Nadużywanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ):** brak miejscowych planów często powoduje nadmierne korzystanie z WZ, co prowadzi do nieracjonalnego wykorzystania gruntów i utrudnia kontrolę nad rozwojem przestrzennym.

Reforma nowelizująca ustawę z 2003 r. miała na celu uporządkowanie systemu planowania przestrzennego, podniesienie jego przejrzystości i usprawnienie procesów decyzyjnych.

Cele reformy

- **Uporządkowanie przestrzeni:** wprowadzenie klarownych i obowiązujących aktów planistycznych dla całych gmin.
- **Zwiększenie transparentności:** ułatwienie dostępu obywateli do informacji planistycznych oraz rozbudowa form partycypacji społecznej, w tym e-konsultacji i interaktywnych narzędzi.
- **Zwiększenie efektywności:** przyspieszenie i uproszczenie procesów inwestycyjnych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony wartości przestrzennych i środowiskowych.

2. Kluczowe rozwiązania proceduralne

2.1 Plan Ogólny Gminy – nowy, wiążący akt prawa miejscowego

Plan Ogólny Gminy zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąc fundament polityki przestrzennej.

- Dokument obejmuje cały obszar gminy z wyjątkiem terenów zamkniętych.
- Obejmuje wyznaczenie **stref planistycznych** z określonym profilem funkcjonalnym, parametrami zabudowy oraz wymogami dotyczącymi powierzchni biologicznie czynnej.
- Jest **aktem prawa miejscowego:** wiąże zarówno miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzje o warunkach zabudowy (WZ).
- Umożliwia harmonizację wszystkich działań planistycznych, zapewniając jednocześnie udział mieszkańców i instytucji poprzez konsultacje społeczne.

Proces sporządzania Planu Ogólnego przewiduje m.in. wieloetapowe konsultacje społeczne, uzgodnienia z organami administracji oraz wprowadzanie zmian wynikających z opinii społecznych i instytucjonalnych.

2.2 Nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ)

- Decyzje WZ będą ważne maksymalnie przez **5 lat**, co wymusi aktywną realizację inwestycji i ograniczy nadużywanie tych decyzji.
- Nowelizacja wprowadza pojęcie **Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**, które wyznacza Plan Ogólny Gminy.

Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława

tel. 89 649 01 01, fax. 89 649 26 31

e-mail: um@umilawa.pl www.miastoilawa.pl BIP: www.bip.umilawa.pl

Zachęcamy do załatwiania spraw online poprzez stronę: www.portal.miastoilawa.pl

- OUZ to specjalne tereny wskazane w Planie Ogólnym, gdzie dopuszcza się wydawanie decyzji WZ w celu uzupełniania istniejącej zabudowy.
- Zapobiega to rozlewaniu się zabudowy poza zwarte struktury miejskie i chroni przed chaotyczną ekspansją przestrzenną.
- Po uchwaleniu Planu Ogólnego decyzje WZ poza wyznaczonymi OUZ nie będą możliwe, co zwiększa przejrzystość i przewidywalność decyzji planistycznych.

OUZ służą racjonalnemu gospodarowaniu gruntami z poszanowaniem wartości środowiskowych, bezpieczeństwa publicznego i spójności przestrzennej.

2.3 Cyfryzacja procesów planistycznych

Cyfryzacja jest kluczowym elementem reformy, zwiększającym dostępność i jakość zarządzania danymi przestrzennymi:

- Wszystkie akty planistyczne, w tym Plany Ogólne i decyzje WZ, muszą być prowadzone i udostępniane w **formacie GIS** (danych przestrzennych), co umożliwia łatwą analizę i integrację danych oraz ich aktualizację w czasie rzeczywistym.
- Wprowadzenie ogólnopolskiego **Systemu Rejestru Urbanistycznego** stanowiącego centralną bazę gromadzącą dane planistyczne z całego kraju, zapewniającą jednolitą interpretację prawa i usprawniającą obsługę procesów inwestycyjnych. System ten jednak jest ciągle w fazie opracowywania.
- Cyfryzacja pozwala na eliminację błędów w dokumentach planistycznych, przyspiesza obieg informacji i umożliwia edycję dokumentów bez konieczności powielania całych aktów.

2.4 Rozszerzone formy partycypacji społecznej

Nowe przepisy znacząco poszerzają zakres i dostępność konsultacji społecznych:

- **E-konsultacje:** umożliwiają udział mieszkańcom poprzez internet, co zwiększa wygodę i dostępność.
- **Interaktywne mapy:** pozwalają na wizualne zapoznanie się z planami i zgłaszanie wniosków na etapie projektowym.
- **Spotkania w godzinach wieczornych:** umożliwiają udział osobom pracującym, zwiększając reprezentatywność głosów społecznych.
- **System powiadomień mailowych** z informacjami o postępach procedur planistycznych jest wprowadzany jako obowiązkowy element komunikacji i transparentności. Ten element jest jednak uzależniony od wprowadzenia rejestru urbanistycznego.

Dopuszczalne są także nowoczesne formy konsultacji (np. geoankiety, ankiety internetowe), które zwiększają zaangażowanie mieszkańców i usprawniają współpracę między samorządem a obywatelami.

3. Analiza wpływu na lokalne procesy planistyczne

3.1 Stan przygotowania do wyzwań reformy

- Ława charakteryzuje się **100% pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**, co znosi ryzyko negatywnych skutków chaotycznej zabudowy i nadużywania decyzji WZ. Gwarantuje to stabilność i ciągłość zachowania ładu przestrzennego oraz umożliwia prowadzenie procesów inwestycyjnych.
- W mediach pojawiają się doniesienia o masowym napływie wniosków o wydanie WZ do końca 2025 r., co w wielu samorządach, zwłaszcza tych o niskim pokryciu planami miejscowymi, doprowadziło do paraliżu administracji. W Ławie ten problem nie występuje, ze względu na wymieniony wyżej stopień pokrycia.
- Miasto posiada i aktywnie wykorzystuje funkcjonalny portal e-konsultacji dostępny pod adresem **ekonsultacje.miastoilawa.pl**, który wyprzedza nowe wymogi ustawowe, zapewniając mieszkańcom łatwy dostęp do informacji i możliwość wyrażania opinii.

- **Wielokanałowe konsultacje:** Zgodnie z regulaminem przyjętym Uchwałą nr LVIII/620/22 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 20 grudnia 2022 r., konsultacje społeczne mogą odbywać się w wielu formach: od spotkań otwartych i warsztatów, po ankiety oraz dyżury urzędników.

3.2 Aktualne postępowania planistyczne i uchwały Rady Miejskiej

W okresie ostatnich lat Rada Miejska w Iławie podejmowała szereg działań formalnych związanych z przygotowaniem i aktualizacją kluczowych dokumentów planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Planu Ogólnego Miasta Iławy. Poniżej zestawiono najważniejsze uchwały dotyczące tych procesów:

- Uchwała Nr LXXI/736/23 z dnia 25 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Iławy.
- Uchwała Nr XII/133/25 z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy.
- Uchwała Nr XVII/188/25 z dnia 4 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy.
- Uchwała Nr VII/63/24 z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy.
- Uchwała Nr LXXI/737/23 z dnia 25 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy

Działania te pozwalają na systematyczne uzupełnianie i aktualizację dokumentów planistycznych, zapewniając miastu istotną spójność przestrzenną i planistyczną zgodnie z wymogami nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powyższych uchwał, część stanowi efekt postępowań wszczętych jeszcze przed reformą (uchwalony plan miejscowy dla Małego Jezioraka), część prowadzona jest w trybie brzmienia ustawy sprzed reformy (zmiana studium dla amfiteatru i jego otoczenia), pozostałe są prowadzone według znowelizowanych przepisów.

3.3 Problemy i wyzwania, które mogą wystąpić obecnie przy sporządzaniu dokumentów planistycznych, w tym planu ogólnego

Procedura sporządzenia obecnie dokumentów planistycznych, w tym planu ogólnego, choć kluczowa dla porządkowania polityki przestrzennej, napotyka na wielość trudności o charakterze organizacyjnym, prawnym i społecznym:

- **Długi czas procedury:** Ze względu na złożoność procesu – wymagającego analizy wielu aspektów funkcjonalno-przestrzennych, uzgodnień z różnymi podmiotami oraz wieloetapowych konsultacji społecznych – całość prac może być długotrwała, co powoduje konieczność utrzymania aktualnych planów miejscowych i studium w okresie przejściowym.
- **Ograniczone zasoby eksperckie:** Na rynku urbanistycznym występuje niedobór specjalistów gotowych do realizacji tak kompleksowych przedsięwzięć w założonych terminach. Konkurencja między gminami o fachowców powoduje opóźnienia i wydłuża harmonogramy.
- **Zmieniające się przepisy i terminy:** Nowelizacje ustaw i odraczanie ustawowych terminów powodują konieczność adaptacji planów realizacji i modyfikacji działań planistycznych.
- **Skomplikowane uzgodnienia z organami i interesariuszami:** Plan Ogólny wymaga konsultacji nie tylko z mieszkańcami, ale także organami administracji, instytucjami ochrony środowiska, konserwatorem zabytków, co wydłuża czas potrzebny na uzupełnienie dokumentacji i nanoszenie zmian.
- **Udział społeczny:** Obejmuje cykle warsztatów, konsultacji internetowych oraz zgłaszanie uwag, co z jednej strony zwiększa transparentność i zaufanie społeczne, ale z drugiej rozciąga termin zakończenia procedury. Należy tu zwrócić uwagę na dotychczasowe doświadczenia z udziałem społeczeństwa w procedurach planistycznych. Podczas wyłożeń planów do publicznego wglądu, mimo wyznaczania godzin popołudniowych, nie pojawiał się żaden

mieszkaniec. Podczas zbierania wniosków do planu ogólnego pojawiło się ich około 500, jednak prawie wszystkie były identyczne w treści i dotyczyły Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

3.4 Rekomendacje i dalsze działania

- **Szersze wprowadzenie rozwiązań GIS w Urzędzie Miasta:** aby w pełni wykorzystać nowe funkcjonalności i połączyć dane z Systemem Rejestru Urbanistycznego, niezbędne jest szersze wdrożenie oprogramowania GIS. Plany przestaną być mapami na ścianie a zaczną funkcjonować w formie cyfrowej.
- **Szkolenia pracowników:** rozbudowa kompetencji urzędników poprzez szkolenia obejmujące obsługę systemu GIS, System Rejestru Urbanistycznego oraz skuteczne przeprowadzanie konsultacji społecznych.
- **Integracja systemów:** niezbędne będzie umożliwienie płynnej wymiany danych między miejskim geoportalem i BIP a Systemem Rejestru Urbanistycznego.
- **Budżet:** zapewnienie odpowiednich zasobów budżetowych, również na działania wspierające partycypację społeczną i kampanie edukacyjne.
- **Partycypacja społeczna:** należy podejmować systematyczne działania mające na celu zwiększenie aktywnego udziału mieszkańców Ławy w procesach planowania przestrzennego. Włączenie społeczności jest kluczowe dla budowania zaufania, transparentności i lepszej jakości decyzji planistycznych. Radni miejscy, jako zaufani przedstawiciele swoich lokalnych społeczności, mogą odegrać bardzo ważną rolę jako łącznicy i animatorzy partycypacji, zachęcając mieszkańców do aktywnego udziału w konsultacjach i wspierając ich w dialogu z urzędem.

BURMISTRZ
MIASTA ŁAWY

Dawid Kopaczewski

II ZASTĘPCA BURMISTRZA

Krzysztof Portjanko

Dokument przygotował: Wojmir Gromadka
Data: wrzesień 2025 r.

INSPEKTOR

mgr inż. Wojmir Gromadka

ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława
tel. 89 649 01 01, fax. 89 649 26 31

e-mail: um@umilawa.pl www.miastoilawa.pl BIP: www.bip.umilawa.pl

Zachęcamy do załatwiania spraw online poprzez stronę: www.portal.miastoilawa.pl