/projekt, 2021.12.31/

# UZASADNIENIE

## Potrzeba i cel regulacji

Planowanie przestrzenne podlega stałym zmianom wynikającym z rozwoju technologicznego, nabywania nowych doświadczeń i bieżących potrzeb. Obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej: upzp, była dotychczas wielokrotnie nowelizowana, w tym raz, w 2015 r., przeprowadzono jej większą nowelizację. Istnieje potrzeba dokonywania systematycznego przeglądu regulacji prawnych pod kątem identyfikacji nadmiarowych procedur, które stanowią nieuzasadnione obciążenie dla uczestników obrotu. Tak ustalone bariery administracyjne i prawne należy następnie eliminować z systemu prawnego albo modyfikować je do formy przystępnej dla uczestników obrotu. Przygotowany projekt zmiany upzp realizuje reformę planowania i zagospodarowania przestrzennego zapisaną w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności.

Zaproponowane zmiany mają na celu uproszczenie, ujednolicenie i przyspieszenie procedur planistycznych. Jak wynika z danych[[1]](#footnote-1) prawie 1/3 planów miejscowych jest procedowana ponad 3 lata. W miastach wojewódzkich, gdzie przygotowywanych jest najwięcej planów miejscowych ten wskaźnik wynosi ponad 50%. Wraz ze zmianami w procedurze zaproponowano wyodrębnienie przepisów dotyczących partycypacji społecznej jako osobnego rozdziału. Ma to na celu podwyższenie standardów prowadzenia rozmów z mieszkańcami, uporządkowanie, rozszerzenie i otwarcie katalogu możliwych do stosowania narzędzi partycypacji o nowe techniki m.in. związane z cyfryzacją oraz unowocześnienie stosowanego słownictwa zgodnie z rozwojem tej dziedziny wiedzy. Przy opracowaniu przepisów nowo wprowadzanego rozdziału w znacznej mierze posiłkowano się wysoko ocenianymi zapisami rozdziału o partycypacji społecznej znajdującymi się w ustawie z 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Efektem zmian ma być ułatwienie wypracowywania kompromisów w zarządzaniu przestrzenią, akceptowanych przez co najmniej większość interesariuszy tego procesu. Zwiększy to także pewność inwestowania, gdyż sprzeczne stanowiska i interesy będą ujawniane w otwartej i przejrzystej procedurze konsultacji, a nie dopiero na etapie przystępowania do realizacji inwestycji.

Kolejna część zmian dotyczy wprowadzenia planu ogólnego gminy, dalej: planu ogólnego, jako obligatoryjnie sporządzanego dokumentu planistycznego o zasięgu całej gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument, z którym badana będzie zgodność planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność. Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy odległości między budynkami określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobne rozwiązania wprowadzono już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W obecnym porządku prawnym dotyczą one jedynie zawartej w tejże ustawie procedury przygotowania inwestycji. Zmiana ma pozwolić gminom na stosowanie standardów dostępności infrastruktury społecznej także w procedurach stosowanych w ustawie o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Zmiany w przepisach ogólnych

Zmiany w art. 1-5 upzp mają charakter porządkowy, wynikający z dostosowania tych przepisów do nowych instrumentów i rozwiązań proponowanych w ustawie. Wprowadzenie definicji pojęć: aktu planistycznego, obszaru zabudowy śródmiejskiej, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, terenu zieleni publicznej, szkoły podstawowej, handlu wielkopowierzchniowego, bilansu mieszkaniowego ma na celu doprecyzowanie zakresu znaczeniowego kryjącego się za tymi pojęciami. Należy przy tym zauważyć, że pod wskazaną lub pochodną nazwą pojęcia te wykorzystuje się już w obowiązujących przepisach lub praktyce stosowania przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana w art. 6 w ust. 1 łącznie z art. 13a ust. 3 wskazuje, że plan ogólny pomimo statusu aktu prawa miejscowego, nie kształtuje sposobu wykonywania prawa własności, w takim rozumieniu, że normy ustanawiane w planie ogólnym nie są wiążące wprost w przypadku podejmowania działań bezpośrednio wpływających na zagospodarowanie terenu, w tym procedur budowlanych. Plan ogólny zawiera ustalenia wiążące przy opracowywaniu planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w których kształtuje się sposób wykonywania prawa własności.

Nowelizacja art. 8 podnosi rangę właściwych obszarowo komisji urbanistyczno-architektonicznych. Zmiany doprowadzić mają do większego zaangażowania komisji w zakresie merytorycznego i krytycznego wkładu w działaniach prowadzonych przez organy, którym doradzają. Z tego względu wskazano, że członkami komisji nie mogą być osoby organizacje powiązane lub zależne od organu przygotowującego projekt aktu planistycznego.

Uchylenie art. 7, 8c i 8d wynika z wprowadzenia nowego rozdziału 1a „Partycypacja społeczna”, w którym zostają wprowadzone odpowiadające im regulacje w art. 8f art. 8h oraz art. 8k.

## Nowelizacja przepisów z zakresu partycypacji społecznej

Chociaż w Konstytucji RP nie ma zapisów odnoszących się wprost do terminu „partycypacja”, to występują w niej liczne odniesienia zapewniające obywatelom szereg uprawnień związanych z realizacją tej idei. Z punktu widzenia planowania przestrzennego szczególnie ważne są przepisy dotyczące prawa do informacji dla każdego obywatela, w tym prawa do uzyskania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne (art. 61), a także dialogu społecznego, w tym potrzeby dialogu oraz współpracy różnych grup społecznych (art. 20). Istnieje także szereg innych dokumentów odwołujących się do tego terminu, a partycypacja jest w nich rozumiana jako uczestnictwo obywateli w procesach zarządzania publicznego. Uczestnictwo to może przybierać różne formy, które różnią się zakresem wpływu mieszkańców na podejmowane decyzje w zależności od stopnia i zakresu gotowości władz publicznych do uznania roli mieszkańców w tych procesach. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na jego kompleksowy charakter i przedmiot działania konieczne jest, aby partycypacja społeczna przybierała różnorodne formy angażowania interesariuszy. Wyrazem tego podejścia w ustawie jest ustanowienie generalnej zasady, że partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem działań władz publicznych w zakresie planowania przestrzennego.

Art. 8e opisuje generalne wartości, jakimi należy się kierować prowadząc partycypację społeczną w planowaniu przestrzennym. Przepisy te są analogiczne do art. 5 ustawy o rewitalizacji. W związku z tym w ust. 1 ustawy ustanowiono generalną zasadę, w której określono, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej musi przebiegać w sposób zapewniający aktywny udział społeczeństwa. Zgodnie z ust. 2 działania z zakresu partycypacji społecznej mają obejmować wszystkie osoby fizyczne i prawne, a także jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną (np. stowarzyszenia zwykłe), jednostki pomocnicze gminy, rady młodzieżowe i rady seniorów. Tak szeroki krąg interesariuszy pozwoli na wypowiadanie się w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego różnych gremiów o społecznej legitymacji do podejmowania decyzji. Ust. 3 ustala ponadto, że osoby fizyczne posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych (np. dzieci od lat 13) mogą swobodnie wyrażać swoje opinie na temat organizacji przestrzeni.

W ust. 4 wprowadzono przepisy mające na celu doregulowanie i wzmocnienie roli partycypacji społecznej w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Działania te zapewnią lepszą diagnozę sytuacji i pełniejszą analizę potrzeb, pozwalając podjąć trafniejsze decyzje i uzyskać społeczny konsensus wokół proponowanych rozwiązań. Dzięki większemu zaangażowaniu społeczeństwa w procedurach zwiększy się szansa na utrzymanie trwałości uchwalonych w dokumentach planistycznych rozwiązań i minimalizację społecznych konfliktów. Wykorzystanie nowych narzędzi do uczestnictwa w procesie kształtowania zmian bezpośrednio związanych z zagospodarowaniem terenu może się przełożyć na zwiększenie wiedzy uczestników tego procesu, pogłębienie ich identyfikacji z miejscem, a także podniesienie poziomu motywacji związanej z aktywnością społeczną.

Ust. 5 i 6 ustanawiają prawo interesariuszy do bieżącego uzyskiwania informacji o podejmowanych przez władzę publiczną działaniach w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Pozwoli to sprawnie i bezzwłocznie komunikować się z najbardziej zainteresowanymi osobami i gremiami. Wprowadzenie tego instrumentu pozwoli usprawnić i skrócić procedurę konsultacji społecznych o czas niezbędny do upowszechnienia informacji w sposób tradycyjny, jako że wszystkie zainteresowane osoby otrzymają powiadomienie o rozpoczęciu tejże procedury.

W ramach partycypacji społecznej niezbędne jest dołożenie wszelkich starań, aby objąć nimi możliwie szerokie grono interesariuszy, w tym również osoby o szczególnych potrzebach. Dlatego w ust. 7 zapisano, że prowadząc działania z zakresu partycypacji społecznej dba się o to, aby treści były sformułowane w sposób powszechnie zrozumiały, z możliwością wykorzystania do tego celu wizualizacji i opracowań treści w języku niespecjalistycznym. Dodatkowo zaproponowano art. 8g ust 3 formułujący zasadę organizacji spotkań po godzinach pracy. Dotychczas zwyczaj taki był dobrą praktyką, ale nie wszędzie stosowaną.

Art. 8f opisuje procedurę zgłaszania przez interesariuszy wniosków do aktów planistycznych. Niezbędnym minimum jest umożliwienie komunikacji pisemnej, zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej. Zachowano konieczność podania swoich danych w celu umożliwienia dalszej komunikacji z wnioskodawcami na dalszych etapach prac nad aktami planistycznymi. Analogiczny przepis dotyczący konsultacji społecznych znajduje się w art. 8h ust. 5.

Art. 8g‑8k ustawy zawierają regulacje dotyczące konsultacji społecznych, którym poddane muszą być projekty aktów planistycznych. Konsultacje społeczne to sposób uzyskiwania opinii, stanowisk i propozycji od instytucji i osób, których w pewien sposób dotkną, bezpośrednio lub pośrednio, skutki proponowanych przez administrację działań. Wspomnieć należy, że konieczność przeprowadzenia konsultacji nie jest nowym elementem procedury, w obecnym stanie prawnym istnieje wyłożenie projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz organizacja dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w nich przyjętymi. W nowych przepisach rozszerzono katalog możliwych form przeprowadzania konsultacji oraz określono szczegółowe zasady ich organizacji. Wszystkie te zmiany mają na celu podkreślenie, że prawidłowo przeprowadzone konsultacje społeczne są kluczowym elementem procesu partycypacji społecznej w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, a nie przeszkodą, opóźniającą wdrożenie aktu.

Art. 8g ust. 1 ustawy zobowiązuje podmiot prowadzący konsultacje społeczne do powiadomienia o formach prowadzonych konsultacji najpóźniej w dniu ich rozpoczęcia. Zrezygnowano z dotychczasowego 7-dniowego terminu na wcześniejsze powiadamianie o rozpoczęciu konsultacji społecznych z uwagi na możliwości szybkiego rozpowszechniania informacji, jakie zapewniają współczesne technologie, w tym wykorzystywane w art. 8e ust. 5.

Przepisy art. 8g ust. 2 i 4 mówią o obowiązku zastosowania przepisów o ochronie danych osobowych i pozostawieniu informacji o konsultacjach społecznych przez cały czas ich trwania. Przepisy ust. 2 zastępują uchylane art. 11a, 17a, 37b ust. 7, 38b ust. 6 oraz 41 ust. 3. Zgodnie z ust. 5 przepisy dotyczące form powiadamiania o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym ochrony danych osobowych, określone w ust. 1, 2 i 4 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do powiadomień o możliwości składania wniosków do aktów planistycznych.

W art. 8h w ust. 1 zaproponowano katalog technik, za pomocą których można przeprowadzać konsultacje społeczne. W ust. 2 określono minimalny zakres form, z których należy skorzystać przeprowadzając konsultacje. Zgodnie z tymi przepisami obowiązkowo należy: zbierać uwagi do projektu, odbyć przynajmniej jedno otwarte spotkanie o formule stacjonarnej pozwalające na prezentację projektu i dyskusję nad ustaleniami oraz przeprowadzić dowolną, przynajmniej jedną z form dodanych do ustawy w ramach nowelizacji w pkt 3 i 4. Wśród nowo dodanych form znalazły się działania umożliwiające bezpośredni kontakt z osobami odpowiedzialnymi za przygotowanie projektu na terenie objętym tym projektem oraz formy konsultacji polegające na zbieraniu opinii o projekcie poprzez ankiety lub geoankiety.

Rozszerzenie katalogu form konsultacji społecznych oparto o analizę dobrych praktyk sporządzania aktów planistycznych.

Zgodnie z ust. 3 dopuszcza się zastosowanie więcej technik konsultacji, w tym także niewymienionych w ustawie. Dotychczas istniały wątpliwości prawne, czy można zastosować inne formy niż wskazane w ustawie. Wprowadzane przepisy otwierają katalog i zachęcają do stosowania szerszej palety technik włączających mieszkańców w decydowanie o przestrzeni niż to było do tej pory. Przepis ten pozwala na eksperymentowanie z nowymi technologiami, co ułatwi uczestnictwo interesariuszy w życiu publicznym.

Warunki realizacji form, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 sprecyzowano w ust. 6. Postawione przed organizatorami konsultacji społecznych wymagania dotyczące umożliwienia uczestnikom wypowiadania się, zadawania pytań, zgłaszania uwag, możliwości prowadzenia w formie zdalnej, udziału przedstawiciela organizatora i projektanta stanowią katalog zasad, które pozwalają na pełną i swobodną wymianę informacji miedzy zainteresowanymi stronami. Przyczyni się to do szerszego uczestnictwa w podejmowaniu decyzji o przestrzeni.

Art. 8i określa czas trwania konsultacji społecznych. Jest to 28 dni, przy czym formy konsultacji takie jak spotkania otwarte, panele eksperckie, warsztaty, spotkania plenerowe, spacery studyjne, wywiady lub punkty konsultacyjne, nie mogą się odbyć ani w pierwszym, ani w ostatnim tygodniu konsultacji społecznych. Regulacje te mają zapewnić upowszechnienie informacji o organizowanych działaniach, a tym samym dotarcie do szerokiego grona interesariuszy. Ponadto będzie to dawało zainteresowanym czas na przemyślenie i sprecyzowanie własnych uwag lub odpowiednie wypełnienie ankiety, będącej jedną z form wyrazu głosu mieszkańców.

Art. 8j obliguje podmiot prowadzący konsultacje społeczne do opracowania dokumentu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych w postaci raportu, niezwłocznie po ich zakończeniu. W raporcie znaleźć musi się obligatoryjnie lista wszystkich zgłoszonych uwag wraz z odniesieniem zgodnym z tym jak uwaga wpłynęła na projekt (czy wprowadzono zmianę czy nie) i uzasadnieniem. Następnie, zgodnie z przepisami proceduralnymi projekt aktu wraz z raportem przekazuje się radzie gminy i publikuje się w rejestrze urbanistycznym. Daje to możliwość zapoznania się ze sposobem rozpatrzenia uwagi przed uchwaleniem aktu i zgłoszenia ewentualnych dalszych zastrzeżeń do projektu aktu do radnych. Zapewnia to jawność rozstrzygnięć poczynionych przez władze publiczne, a także zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procedurze za pośrednictwem radnych, nawet po zakończeniu konsultacji społecznych.

W celu usprawnienia odnoszenia się do złożonych uwag wprowadzono w ust. 2 przepis umożliwiający grupowanie uwag odnoszących się do tego samego problemu czy stanu faktycznego, których rozstrzygnięcie opiera się na tych samych przesłankach. Znacznie przyspieszy to przygotowanie raportu, a także ograniczy rozbieżności przekazywane różnym interesariuszom, które mogą powstać na tym etapie procedury.

Na podstawie art. 8l przepisy dotyczące partycypacji społecznej będą stosowane do wojewódzkich aktów planistycznych.

## Plan ogólny gminy

Wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwięzłej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Kompleksowa informacja o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównanie łatwiejsza niż w studium.

W art. 13a w ust. 1 określono zakres treści planu ogólnego. Normatywna część planu ogólnego będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń ramowych w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym będzie można wyznaczyć granice obszarów uzupełniania zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których wprowadzane będą dodatkowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywnie przyjmowanym elementem gminnym standardów urbanistycznych będą standardy dotyczące dostępności obiektów infrastruktury społecznej.

W ust. 2 opisano relację pomiędzy planem ogólnym oraz planami miejscowymi i decyzjami o warunkach zabudowy. Plan ogólny będzie w takim samym stopniu wiążący dla ustaleń planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie tych decyzji jest w ogóle dopuszczalne. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowę i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać. Jest to niezbędne rozwiązanie by można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

W ust. 3 uregulowano, że plan ogólny nie będzie bezpośrednio wiązał przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza decyzji stanowiącej zgodę na rozpoczęcie inwestycji – pozwolenia na budowę. W ten sam sposób nie będzie badana zgodność z planem ogólnym w postępowaniach dotyczących zgłoszeń budowy.

Z ust. 4 i 5 wynika ranga planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego, który sporządza się obowiązkowo dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych. Zgodnie z art. 3 upzp tereny zamknięte wyłączone są z władztwa planistycznego gminy.

Art. 13b określa zakres materiałów analitycznych, które należy brać pod uwagę przygotowując projekt planu ogólnego. W przepisie wskazano na konkretne ustalenia wynikające odrębnych aktów prawa oraz inne opracowania zawierające rekomendacje lub opisujące uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu.

W art. 13c dokonano skategoryzowania stref planistycznych planu ogólnego. Podział na strefy będzie fundamentem do formułowania ustaleń planu ogólnego, a tym samym będzie miał kluczowe znaczenie z punktu widzenia koordynowania norm określanych w planach miejscowych i warunków zabudowy ustalanych w decyzjach administracyjnych. Należy przy tym zauważyć, że wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej, czego wyraz jeszcze bardziej podkreślony zostanie w opisywaniu profili funkcjonalnych poszczególnych stref, należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się ze sobą funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów. Zgodnie z ideą miasta zwartego, planując miasto, powinno się kształtować struktury wielofunkcyjne, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniej oddalone od siebie. W ramach stref wielofunkcyjnych możliwe będzie kształtowanie pełnych jednostek sąsiedzkich. Tworząc kategorie stref określonych w art. 13c brano pod uwagę liczne konflikty przestrzenne, które towarzyszą bliskiemu sąsiedztwu zabudowy związanej z rolnictwem z zabudową stricte mieszkaniową oraz konflikty generowane przez zlokalizowanie dużych osiedli mieszkaniowych na nieruchomościach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Istotne znaczenie dla wydzielenia stref określonych w pkt 1-3 miała różna chłonność demograficzna tych rodzajów zabudowy. Rozróżnienie na różne rodzaje stref, w których będzie mogła być realizowana funkcja mieszkaniowa pozwoli na precyzyjniejsze obliczanie bilansu, a tym samym na dokładniejsze określenie potrzeb rozwojowych w zakresie nowych terenów potrzebnych pod zabudowę mieszkaniową.

 Strefa usługowa została wydzielona z myślą o dużych kompleksach monofunkcyjnych związanych realizacją usług administracji, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, ale także usług biurowych czy kultu religijnego. Oddzielnie w tym zestawieniu potraktowano usługi związane z handlem wielkopowierzchniowym, z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania przestrzeni towarzyszącej tej funkcji, związany z dużą terenochłonnością, wpływem na układ komunikacyjny oraz krajobraz.

Obszary, które gminy będą chciały chronić przed ekspansją zabudowy określane będą strefami otwartymi. W strefie tej znajdą się tereny lasów, tereny rolnictwa, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej. Możliwości sytuowania obiektów budowlanych będą w tej strefie bardzo ograniczone.

Strefy komunikacyjne przewidziano dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji. W strefie tej znajdą się m.in. lotniska, dworce i linie kolejowe, autostrady i drogi ekspresowe. Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej należy włączać do innych stref, których obsłudze służą.

Wyznaczenie stref określonych w pkt 1-3, w których możliwe jest realizowanie funkcji mieszkaniowej związane będzie wynikiem bilansu mieszkaniowego. W art. 13d w ust. 1 zawarto ogólną regułę, zgodnie z którą chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie na obszarze tych stref wyrażona w liczbie nowych mieszkańców, którzy mogliby w tych strefach mieszkać, nie może być większa od zdiagnozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę, będącego pochodną zmian demograficznych w gminie oraz zmieniającego się standardu zamieszkania. Zgodnie z ust. 2 strefy te należy w pierwszej kolejności wyznaczyć na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na utrzymanie obowiązujących planów miejscowych w mocy, rozwiązanie to jest niezbędne by wykluczyć możliwość manipulowania wynikiem bilansu. Z ust. 3 wynika, że jeżeli wynik bilansu wyrażony jest liczbą ujemną, czyli chłonność terenów przekracza realne zapotrzebowanie na nową zabudowę, w dalszym ciągu można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową na obszarach uzupełniania zabudowy w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach wskazanych w planach miejscowych do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Za takim rozwiązaniem przemawia potrzeba kształtowania zwartych struktur miejskich i wypełniania luk w zabudowie, na terenach najlepiej przystosowanych do realizacji zabudowy z uwagi na istniejące wyposażenie w niezbędną infrastrukturę. Możliwość potwierdzenia ustaleń przyjętych w planach miejscowych pozwoli uniknąć sytuacji, w której gminy będą zmuszone do wycofywania się z ustalonych w aktach prawa miejscowego przeznaczeń z czym wiąże się określona odpowiedzialność odszkodowawcza gminy.

W art. 13e wprowadzono podstawę do ustalania w planie ogólnym gminnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z ust. 1 standardy te dzielić się będą na przyjmowane obligatoryjnie standardy kształtowania zabudowy i fakultatywne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W myśl ust. 2 i 3 gminne standardy kształtowania zabudowy będą przybierały formę katalogu wydzielonych w planie ogólnym stref planistycznych. Każdą strefę opisywać będą wskaźniki i parametry urbanistyczne. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej strefy zostanie wskazany w przepisach wykonawczych dla planu ogólnego. Gminy będą miały możliwość zaostrzenia tych wartości w ramach gminny standardów kształtowania zabudowy. Wartość maksymalnej intensywności i wysokości zabudowy gminy określać będą same właśnie w ramach katalogu stref planistycznych. Należy przy tym podkreślić, że gminy będą miały swobodę w wyznaczaniu więcej niż jednej strefy o tej samej nazwie, tym samym profilu funkcjonalnym, ale różniących się właśnie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi. Ust. 4 dopuszcza opisywanie parametrami i wskaźnikami stref, dla których ustawa nie określa takiego obowiązku, w tym wskazanie innych parametrów i wskaźników niż wymienione w ustawie. Tym samym gminy, w zależności od zidentyfikowanych lokalnych potrzeb, będą mogły opisywać strefy dodatkowymi wskaźnikami, takimi jak: minimalna liczba miejsc parkingowych, minimalna intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek.

Zaproponowane w ust. 5-9 oraz w art. 13f przepisy pozwolą gminom posługiwać się narzędziem, którego celem jest zagwarantowanie odpowiedniego standardu nowych inwestycji mieszkaniowych w zakresie ich dostępu do niezbędnych usług publicznych. Postępujące procesy suburbanizacji doprowadziły do dynamicznego rozrastania się podmiejskich osiedli mieszkaniowych, którym nie towarzyszy wystarczająco wysokie tempo wyposażania tych terenów w niezbędną infrastrukturę, zwłaszcza infrastrukturę społeczną. W bezpośredni sposób wpływa to na transportochłonność nowej zabudowy mieszkaniowej, jako że większość nawet najbardziej podstawowych potrzeb społecznych, takich jak praca, edukacja, zakupy, rekreacja i spędzanie czasu wolnego wymaga przemieszczenia się mieszkańców, niekiedy na znaczne odległości. Prowadzi to do szeregu niekorzystnych zjawisk, określanych w literaturze kosztami zewnętrznymi. do tychże kosztów zaliczyć należy:

* negatywne oddziaływanie na środowisko przez zanieczyszczenia pochodzące z transportu oraz fragmentację naturalnych ekosystemów, w tym przerywanie korytarzy ekologicznych,
* koszty ekonomiczne ponoszone przez poszczególnych użytkowników związane z eksploatacją pojazdów oraz koszty infrastruktury utrzymywanej przez podmioty publiczne,
* koszty zdrowotne będące pochodną zanieczyszczenia środowiska, ale i niewielkiej aktywności fizycznej i ograniczonego kontaktu z zielenią,
* czas kolektywnie tracony na dojazdy w coraz większej skali z uwagi na obciążenia sieci transportowej wzrastające niewspółmiernie do możliwości rozwijania tejże sieci,
* koszty społeczne, w tym osłabienie relacji społecznych wywołane mniejszą aktywnością mieszkańców wyizolowanych osiedli, którzy rezygnują z zaspokojenia potrzeb wyższego rzędu uznając je za niewarte podróży do odległych lokalizacji, gdzie można je zaspokajać.

Wprowadzenie przepisów dotyczących standardów dostępności infrastruktury społecznej do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi naturalną kontynuację zmian w zasadach sytuowania zabudowy mieszkaniowej, rozpoczętą w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dalej: specustawie mieszkaniowej. W ustawie tej uzależniono możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych od sąsiedztwa obiektów infrastruktury społecznej, mogących obsłużyć przyszłych mieszkańców. Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje gminom możliwość wprowadzenia analogicznych wymogów w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych w oparciu o bardziej upowszechnione instrumenty, czyli plan miejscowy oraz decyzję o warunkach zabudowy, jednocześnie pozostawiając dużą swobodę w możliwościach dopasowania tychże standardów do lokalnych potrzeb i uwarunkowań. Przeniesienie tych regulacji do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagało niezbędnego dostosowania mechanizmu ich funkcjonowania z uwagi na odmienną skalę analizy w instrumentach planowania przestrzennego, w których uwaga kierowana jest na całe zespoły zabudowy lub ich części, a nie na pojedyncze wyizolowane tereny inwestycyjne.

Art. 13e ust. 1 stanowi o fakultatywnym charakterze standardów dostępności infrastruktury społecznej, możliwych do ustalenia w planie ogólnym. Zróżnicowanie lokalnych uwarunkowań rozwoju gmin, na które składają się m.in. uwarunkowania przyrodnicze, ekonomiczne, społeczne, kulturowe i historyczne, znacząco utrudnia zaprojektowanie uniwersalnych regulacji prawa materialnego, które jednocześnie wpłynęłoby na poprawę warunków mieszkaniowych i nie doprowadziło do paraliżu inwestycyjnego w gminach o różnej charakterystyce. Z tego względu projektodawca zdecydował o przeniesieniu ciężaru decyzji o ustanowieniu gminnych standardów w obszar władztwa planistycznego gmin.

W ust. 5 jako obiekty infrastruktury społecznej wskazano szkołę podstawową i teren zieleni publicznej, czyli obiekty realizujące najbardziej powszechne codzienne potrzeby społeczne: edukację oraz wypoczynek i rekreację.

W ust. 6 i 7 szczegółowo opisano, w jakich sytuacjach można mówić o zapewnieniu dostępu terenów mieszkaniowych do wskazanych obiektów infrastruktury społecznej. W obu ustępach spełnienie standardu oparto o badanie drogi dojścia do tego obiektu od granicy terenu mieszkaniowego. Drogę dojścia do obiektu stanowić mogą drogi publiczne z wyłączeniem dróg, które uniemożliwiają ruch pieszy (autostrady i drogi ekspresowe) oraz dróg, dla których codzienny ruch pieszy, zwłaszcza dzieci, projektodawca uznał za niewskazany do promowania z uwagi na obniżone bezpieczeństwo takiego sposobu przemieszczania się (drogi główne ruchu przyspieszonego). Ponadto jako umożliwiające dojście piesze w myśl ustawy postrzegać należy ciągi piesze, pieszo‑rowerowe i pieszo‑jezdne oraz inne przejścia nieformalne w ramach terenów ogólnodostępnych, takich jak ścieżki w przestrzeniach publicznych na osiedlach mieszkaniowych czy ścieżki na terenach zieleni publicznej.

Wartości odległości dojścia pieszego określono w sposób spójny z regulacjami wprowadzonymi w specustawie mieszkaniowej, uwzględniając odmienną gęstość zaludnienia i intensywność zagospodarowania w miastach i na terenach wiejskich. dla terenów zieleni publicznej ustanowiono dwa standardy odległościowe, które należy spełnić łącznie by móc mówić o zapewnieniu dostępu do terenów zieleni publicznej. Standard bliższy wyznaczono od zieleni pełniącej funkcję codziennej rekreacji, zapewniającej minimalną obsługę mieszkańców w zakresie krótkiego spaceru, wyprowadzenia psa czy ograniczonego kontaktu z zielenią. Spełnienie tego standardu może nastąpić poprzez wyznaczenie terenu mieszkaniowego we wskazanej odległości od jednego terenu zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub od kilku takich terenów, których łączna powierzchnia jest równa lub przekracza 3 ha. Standard dalszy ustanowiono z myślą o rekreacji bardziej sporadycznej, realizowanej przeciętnie 1‑2 razy w tygodniu, ale zajmującej więcej czasu. Dla zaspokojenia potrzeb rekreacji o takim charakterze za celowe uznano zabezpieczenie odpowiednio większych terenów zieleni publicznej.

Ust. 8 określa zakres regulacji możliwych do ustalenia w gminnych standardach, w tym możliwego odejścia od minimalnego zakresu i domyślnych wartości ustanowionych w ust. 6 i 7. W myśl tego przepisu gminy mogą w ramach uchwały określić inne wartości odległości obiektów infrastruktury społecznej od terenów mieszkaniowych, a także inne wartości powierzchni terenów zielonych, od których liczone są standardy – zarówno w zakresie standardu bliższego jak i dalszego. Zaproponowane przez gminę nowe wartości powierzchni terenów zielonych, od których wyznaczane będą standardy, zgodnie z ust. 9, nie mogą być mniejsze niż 50% i nie większe niż 150% od wartości określonych w ust. 7 pkt 1 i 2. Większą elastyczność tego narzędzia zapewni także możliwość ustanowienia gminnych standardów od innych obiektów infrastruktury społecznej, które gmina sama zaproponuje i dla których sama określi zasady zapewnienia dostępu. Ponadto przewidziano możliwość ustanowienia różnych standardów dla różnych obszarów gmin. Z uwagi na mniej intensywne zagospodarowanie na wsiach, dopuszczono możliwość ustanowienia części standardów tylko dla obszarów miast. Łatwiejszy dostęp do terenów aktywnych przyrodniczo, które stanowią alternatywę dla terenów zieleni publicznej w zakresie funkcji wypoczynku i rekreacji może podważać celowość ustanowienia standardu dostępności terenów zieleni publicznej na większości wsi. Jednak postępujące procesy suburbanizacji sprawiają, że wiele wsi podmiejskich, podlegających silnej presji inwestycyjnej od strony metropolii, w coraz większym stopniu cechuje zagospodarowanie o charakterze miejskim i typowo podmiejskie problemy, czyli niewystarczające wyposażenie w podstawową infrastrukturę społeczną. Z uwagi na różne potrzeby wynikające z różnych uwarunkowań zdecydowano o pozostawieniu gminom dużej swobody decyzji w zakresie dopasowania standardów. Podobny tok rozumowania prowadzi do wprowadzenia możliwości odmiennego podejścia do spełnienia standardów dla zabudowy zagrodowej, która nierzadko zlokalizowana jest także w granicach administracyjnych miast, w ich strefie peryferyjnej. Pomimo, że w ramach zabudowy zagrodowej realizuje się także funkcję mieszkaniową, z uwagi na jej specyficzny charakter, dopuszczono możliwość wprowadzenia innych standardów, w tym zrezygnowania z części standardów dotyczących innych typów zabudowy mieszkaniowej.

Art. 13f określa faktyczną rolę gminnych standardów w systemie planowania przestrzennego wskazując na ich powiązanie z ustaleniami planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, czyli dokumentów stanowiących podstawę do zainicjowania procesu inwestycyjno‑budowlanego. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli gmina wyznaczy gminne standardy, tereny mieszkaniowe będą mogły być wyznaczane w planach miejscowych (w tym zintegrowanych planach inwestycyjnych) i w decyzjach o warunkach zabudowy tylko pod warunkiem spełnienia standardów dostępności infrastruktury społecznej. Oznacza to, że każda działka w ramach terenu mieszkaniowego będzie musiała spełniać kryterium dostępności infrastruktury społecznej by wyznaczenie całego terenu było możliwe. Do badania spełnienia standardów pod uwagę brane będą istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a w przypadku planów miejscowych także obiekty przewidziane do zlokalizowania na podstawie tego lub innego planu miejscowego. Ust. 3 reguluje, w jaki sposób należy interpretować zamiar zlokalizowania obiektu infrastruktury społecznej przez pryzmat ustaleń planu miejscowego, wskazując na konkretne klasy przeznaczenia terenu określone w rozporządzeniu regulującym zakres projektu planu miejscowego z poziomu odpowiadającemu największemu stopniowi szczegółowości w określaniu tegoż przeznaczenia.

W art. 13g w ust. 1opisano sposób prezentacji treści planu ogólnego w części graficznej. Wskazano, że plan sporządza się w postaci elektronicznej w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych. Z tak sformułowanego warunku wynika możliwość wykorzystania grafiki rastrowej, jednak z zastrzeżeniem odpowiedniego zaopatrzenia pliku w georeferencje umożliwiające osadzenia rysunku w przestrzeni. Wskazano na szeroki zakres dopuszczalnej skali opracowania z uwagi na możliwą dużą objętość plików graficznych przy zastosowaniu dużej skali, która w naturalny sposób sprzyja czytelności opracowania. Należy zaznaczyć, że skala nie będzie miała związku ze stopniem szczegółowości czy dokładnością ustaleń. Lokalizacja przestrzenna regulacji planu ogólnego ustalana będzie na podstawie danych przestrzennych stanowiących załącznik do uchwały w sprawie planu ogólnego.

Z ust. 2 wynika obowiązek wykorzystywania geometrii referencyjnych podkładów mapowych wykorzystywanych przy sporządzaniu rysunku planu ogólnego, w sytuacjach gdy jest intencją projektanta jest nawiązywanie do tychże granic.

Art. 13h określa zasady sporządzania uzasadnienia planu ogólnego. Opracowanie to będzie stanowiło element dokumentacji formalnej planu, będzie także publikowane w rejestrze urbanistycznym jako objaśnienia dla odbiorców w zakresie ustaleń planu. Zgodnie z ust. 2 uzasadnienie opatrzone zostanie załącznikiem graficznym, na którym zaprezentowane zostaną ustalenia planu ogólnego na tle danych referencyjnych pokazujących, m.in. uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z rysunku wynikać będzie, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu.

Zgodnie z dodanym w art. 34 ust. 1a, uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy przez obowiązujące plany miejscowe.

W art. 13i-13k unormowana została procedura uchwalenia planu ogólnego, dla której przewidziano analogiczne zasady jak w przypadku innych aktów planistycznych.

## Procedura planistyczna

Zmiany w procedurze planistycznej mają przede wszystkim na celu ujednolicenie rozbieżnych zapisów stosowanych w różnych miejscach w ustawie dla sporządzania różnych aktów. Ustawa zawiera pięć różniących się szczegółami procedur. Powoduje to liczne niejasności ich stosowania dla uczestników procesu opracowywania dokumentów planistycznych. Ponadto w związku z wydzieleniem partycypacji społecznej jako osobnego rozdziału możliwe było uproszczenie wielu zawiłych zapisów poprzez zastosowanie odwołań do przepisów znajdujących się w nowym rozdziale 1a. Zmiany mają więc głównie charakter porządkowy.

Zmiana art. 14 ust. 4 oraz dodanie w art. 13i ust. 2 wprowadza możliwość wystąpienia przez mieszkańców z inicjatywą opracowania zmian lub nowych aktów planistycznych. Dotychczas takie wystąpienia mieszkańców nie były głosowane przez radnych, decyzja pozostawała w gestii władz gminy. Zmiana ma więc na celu wzmocnienie głosu mieszkańców w decydowaniu o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana w art. 15 polega na usunięciu obowiązku zgodności projektu miejscowego planu ze studium i niewprowadzeniu analogicznego obowiązku względem planu ogólnego gminy. Należy tu mocno podkreślić, że chodzi o sam projekt, uchwalony plan miejscowy musi pozostać w zgodności z planem ogólnym, obowiązek taki wynika bowiem z art. 20. Obowiązek zgodności projektu planu miejscowego z dokumentem nadrzędnym stałby na przeszkodzie wprowadzaniu zmiany usprawniającej równoczesne procedowanie zmiany planu ogólnego i planu miejscowego na podstawie art. 27a oraz uchwalenia planu miejscowego oraz zmiany planu ogólnego w ramach jednej uchwały na podstawie art. 27b. Sednem tejże zmiany jest możliwość przygotowywania planu miejscowego niezgodnego z obowiązującym planem ogólnym, ale zgodnym z równolegle procedowaną zmianą tegoż planu ogólnego.

Zmiana art. 17 pkt 2 oraz dodanie art. 13i ust. 3 pkt 2 określają w sposób jasny podstawę do składania wniosków do aktu przez organy i instytucje uzgadniające i opiniujące. Określenie zasad składania wniosków przez te organy w sposób tożsamy z zasadami ogólnymi określonymi w art. 13i ust. 3 pkt 1 i art. 17 pkt 2 ma na celu większe zaangażowanie tych organów już na wcześniejszym etapie, a tym samym sprawniejsze procedowanie lepiej przygotowanego projektu.

Zmiana w art. 17 pkt 4 oraz dodanie art. 13i ust. 3 pkt 3 wprowadzają wymóg przygotowania uzasadnienia do aktu planistycznego już na wczesnym etapie procedury planistycznej. Rolą uzasadnienia jest wytłumaczenie odbiorcy, co stało za wprowadzeniem przepisów, jaki jest ich cel i spodziewany efekt. Tym samym głównymi odbiorcami uzasadnienia są lokalne społeczności, przedsiębiorcy i instytucje, których ustalenia będą dotyczyły. Tymczasem powszechną praktyką przy sporządzaniu planów jest opracowywanie uzasadnienia na samym końcu procedury planistycznej, często nawet po uchwaleniu aktu, jedynie w celu wypełnienia wymogu ustawowego. Zmiana w art. 17 pkt 4 wraz z dodaniem przepisów dotyczących publikacji uzasadnienia w rejestrze urbanistycznym przywróci celowość sporządzania uzasadnienia jako dokumentu komunikującego odbiorcom sens wprowadzania przepisów już na etapie ich projektowania.

Zmiana w art. 17 w pkt 6 i analogiczne wskazanie organu opiniującego w art. 13i ust. 3 pkt 4 lit. a tiret dwunasty prowadzi do uspójnienia kompetencji w zakresie opiniowania projektów aktów planistycznych i prognoz oddziaływania na środowisko z organami administracji sanitarnej. Dostosowując procedurą planistyczną do rozwiązań przyjętych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku, jako organ właściwy do opiniowania aktów planistycznych wskazano właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

Uregulowanie sposobu prowadzenia konsultacji społecznych w dodanych rozdziale 1a wymagało dostosowania przepisów opisujących poszczególne procedury planistyczne, m.in. w zakresie zastąpienia wyłożenia projektu do publicznego wglądu właśnie konsultacjami społecznymi w art. 17 w pkt 9-13 oraz analogicznego podejścia do tego zagadnienia w art. 13i ust. 3 pkt 5-7.

Wydzielenie z art. 17 pkt 13 osobnej normy w pkt 13a (oraz analogiczne zredagowanie art. 13i ust. 3 pkt 7 i 8) oraz zmiana sposobu redakcji przepisu poprzez odniesienie do konkretnych etapów proceduryma na celu podkreślenie, że ustawa nakłada obowiązek powtórnego przeprowadzania wyłącznie uzgodnień i to tylko w takim zakresie, w jakim jest to wymagane z uwagi na wprowadzone do projektu zmiany. Przepis ten ponadto upoważnia do wprowadzania dalszych zmian w projekcie wyłącznie na podstawie uzyskanych ponownych uzgodnień.

W art. 17 pkt 14 oraz art. 13i ust. 3 pkt 9 wskazano, że równocześnie z przekazaniem projektu planu radzie gminy do uchwalenia projekt ten publikuje się w rejestrze urbanistycznym. Dzięki temu opinia publiczna ma możliwość zapoznania się ze zmianami dokonanymi w projekcie w wyniku przeprowadzenia konsultacji społecznych, a jeszcze przed uchwaleniem aktu. W przypadku niezadowolenia ze sposobu rozpatrzenia uwagi lub pojawienia się nowych wątpliwości związanych z rozwiązaniami zaproponowanymi w projekcie, daje to możliwość zgłoszenia swoich uwag i sugestii do radnych, którzy mają ostateczny głos w zakresie przyjęcia, odrzucenia lub skierowania projektu do wcześniejszego etapu procedury w celu jego korekty.

Uchylenie art. 18 wynika z włączenia przedmiotu tej regulacji do przepisów dot. konsultacji społecznych w rozdziale o partycypacji.

W art. 19 oraz art. 13j doprecyzowano jakie czynności należy ponowić w przypadku stwierdzenia konieczności dokonania zmian w projekcie planu miejscowego przez radę gminy. Wśród czynności tych znalazło się ponowienie uzgodnień i wprowadzenia zmian oraz przekazanie projektu radzie gminy i jego publikacja w rejestrze urbanistycznym. Celowo nie wskazano konieczności ponawiania konsultacji społecznych, jako że cała procedura określona w tym przepisie zainicjowana została uwzględnieniem przez radnych głosu społecznego. Także na tym etapie przekazany do uchwalenia projekt jest jawny, dzięki czemu również w tym przypadku istnieje możliwość zwrócenia się do radnych z dalszymi uwagami do projektu.

W art. 20 opisano relację wiążącą ustalenia planu miejscowego poprzez zgodność z ustaleniami planu ogólnego. Jednocześnie w znowelizowanym ust. 1 celowo pominięto kwestię rozstrzygnięcia rady gminy o sposobie rozpatrzenia uwag. Dotychczasowe umiejscowienie tej normy w przepisie doprowadziło do praktyki odrębnego głosowania rady gminy nad sposobem rozpatrzenia tychże uwag. Zmiana w tym zakresie doprowadzić ma do utrwalenia nowego podejścia polegającego na rozstrzyganiu przez radę gminy o sposobie rozpatrzenia uwag poprzez przyjęcie aktu planistycznego, odrzucenie lub wycofanie go do wcześniejszego etapu procedury zgodnie z art. 19 i dodawanym na jego wzór art. 13j.

Dodane w art. 20 ust. 3 i 4 doprecyzowują, co rozumiane jest jako zgodność planu miejscowego z planem ogólnym. W zakresie przeznaczenia terenu w planie miejscowym należy wskazać klasę lub klasy przeznaczenia terenu wymienione w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren w planie ogólnym. Profile funkcjonalne poszczególnych stref określają przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 13m. Ponadto badając zgodność planu miejscowego z planem ogólnym należy zwrócić uwagę na wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, w tym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Przyjęte w planie miejscowym wartości nie mogą przekraczać wartości brzegowych określonych dla stref planistycznych w planie ogólnym. Dla terenów wyznaczonych w granicach obszarów zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na intensywne istniejące zagospodarowanie i wysoki stopień wypełnienia przestrzeni, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym o 50% łagodniejszych wymogów dotyczących zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to wprost z charakterystyki strefy planistycznej.

Zgodnie z art. 13k ust. 1, na wzór art. 20 ust. 2 w przypadku planu miejscowego, opisano procedurę przekazania uchwały w sprawie planu ogólnego wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa. Plan ogólny, będąc aktem prawa miejscowego, publikowany będzie we właściwym miejscowo dzienniku urzędowym województwa.

Ust. 2 stanowi kontynuację obowiązującej w przypadku studium normy, wskazującej, że w przypadku nieuwzględnienia w planie ogólnym inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ujętej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wojewoda jest uprawniony do wydania zarządzenia zastępczego w randze planu miejscowego, w którym nastąpi lokalizacja tejże inwestycji.

W art. 13m zawarto upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania rozporządzenia, w którym określona zostanie m.in. charakterystyka poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego, sposób wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy czy sposób obliczania bilansu mieszkaniowego.

Zmiany w art. 23, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 26 w ust. 1 i 2, w art. 27, w art. 28, w art. 29, w art. 30 w ust. 1 i 1a, w art. 31 w ust. 2, w art. 32 stanowią dostosowanie obowiązujących przepisów do systemowego zastąpienia studium przez plan ogólny.

Dodanie art. 27a ma na celu jednoznaczne rozwianie istniejących wątpliwości pozwalając na równoczesne procedowanie planu miejscowego lub jego zmiany oraz planu ogólnego lub jego zmiany. Wprowadzono jednak wymóg dotyczący kolejności wprowadzania w życie przepisów zapewniający zgodność nowego planu miejscowego z nowym planem ogólnym. Art. 27b wybiega jeszcze dalej w tym zakresie i pozwala na uchwalenie planu miejscowego lub jego zmiany oraz zmiany planu ogólnego w ramach jednej procedury i jednej uchwały. W ten sposób podkreślono wynikającą z przepisów regulujących zasady techniki prawodawczej, a nie stosowaną na gruncie planistycznych aktów prawa miejscowego możliwość zawierania przepisów zmieniających dotyczących różnych uchwał.

Art. 27a i art. 27b pozwolą na sprawniejsze wprowadzenie korekt w polityce przestrzennej gminy, wymagającej interwencji na obu szczeblach gminnych aktów planistycznych. Tym samym gminy będą mogły wykazać się większą elastycznością i szybkością reakcji w przypadku zidentyfikowania nowych potrzeb w zakresie kształtowania zagospodarowania przestrzennego, nie tracąc jednocześnie nic z posiadanego władztwa planistycznego.

 Art. 27c wprowadza możliwość prowadzenia procedury uproszczonej określając przypadki, kiedy to może nastąpić oraz wskazując na konkretne kroki procedury, których dotyczy uproszczenie. W procedurze uproszczonej dopuszcza się pominięcie etapu zbierania wniosków do aktu planistycznego, ograniczenie konsultacji społecznych do samego zbierania uwag, ograniczenie zakresu i czasu trwania uzgodnień do 14 dni. Tryb ten będzie można zastosować m.in. w przypadku zmian planu ogólnego lub planu miejscowego, które nie wynikają z rozstrzygnięć czynionych przez gminę w ramach władztwa planistycznego, a prowadzą do uwzględnienia uwarunkowań naturalnych lub ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z innych przepisów.

 W art. 37a w ust. 7 wprowadzono zmianę zgodnie z którą w uchwale w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dalej: uchwały reklamowe, w przypadku wprowadzenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, sporządzenie załącznika graficznego, na którym określa się granice tych obszarów jest obowiązkowe. Ma to na celu zwiększenie czytelności ustaleń, a w dłuższej perspektywie umożliwić cyfryzację wprowadzonych regulacji.

Zmiany w procedurze uchwalania: uchwały reklamowej opisanej w art. 37b, audytu krajobrazowego w art. 38b oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa w art. 41, mają charakter porządkowy, zgodny z kierunkiem zmian przepisów proceduralnych opisanych w przepisach dotyczących planu miejscowego i planu ogólnego. W art. 37b w ust. 1 uspójniono nazewnictwo uchwały intencyjnej, określając ją mianem uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały. Zmiany w art. 44 polegają na zastąpieniu studium planem ogólnym jako jednego z aktów, w którym należy uwzględnić inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

## Zmiany w opłacie planistycznej

Nowelizacja art. 36 ust 3 i 4 przerywa powiązanie wystąpienia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy oraz opłaty planistycznej od zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą miały większe pole do uzyskiwania wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, które będą mogły być przeznaczane na finansowanie kolejnych działań planistycznych, jak i pokrywanie kosztów ich skutków, np. w postaci wyposażenia nowych terenów budowlanych w niezbędną infrastrukturę. Takie rozwiązanie wpłynie korzystnie na szybsze włączanie nieruchomości budowlanych do obrotu rynkowego. Dotychczasowe regulacje premiowały „mrożenie” nowo utworzonych gruntów budowlanych na okres 5 lat w celu uniknięcia kosztów związanych z opłatą planistyczną. Nowe regulacje sprzyjają szybszemu realizowaniu inwestycji przewidzianych dla terenów w aktach planistycznych, co prowadzi do racjonalnego wykorzystania gruntów zamiast pozostawiania nieruchomości w stanie niezabudowanym jako formy alokacji kapitału.

Zmiany w ust. 4a, w art. 37 w ust. 1, 6, 8, w art. 371 ust. 2 oraz uchylenie art. 37 ust. 5 i 7 są pochodnymi powyższych zmian w art. 36 ust. 3 i 4 i stanowią naturalną konsekwencję odejścia od nakładania opłaty planistycznej wyłącznie w przypadku wystąpienia okoliczności zbycia nieruchomości.

W związku z obciążeniem, jakie wywoływać może wielkość opłaty planistycznej dla wielu właścicieli nieruchomości zaproponowano dodanie ust. 6a w art. 37. Zgodnie z tym przepisem, na wniosek właściciela, opłata planistyczna będzie mogła zostać rozłożona na maksymalnie 360 miesięcznych rat lub w przypadku osób pobierających zasiłek stały – umorzona w całości.

 W art. 63 w ust. 3 dodane zostało doprecyzowanie, że nałożenie opłaty planistycznej w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy następuje w drodze decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Rozwiązanie to ma doprowadzić do upowszechnienia pobierania opłat o decyzji o warunkach zabudowy, które zostały skonsumowane poprzez realizację inwestycji. Zauważyć należy celowość obciążenia opłatą jedynie decyzji zakończonych wydaniem pozwolenia na budowę, jako że utrzymane zostały przepisy wskazujące, że decyzję uzyskać może każda osoba, nie tylko właściciel nieruchomości, której wartość wzrosła oraz czasowy charakter wzrostu wartości nieruchomości, wynikający z nałożenia terminu ważności decyzji o warunkach zabudowy. W myśl nowelizacji utrwalenie wzrostu wartości nieruchomości, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy może odbyć się wyłącznie poprzez wydanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

## Uproszczenie procesu inwestycyjnego przez usprawnienia proceduralne

Głównym zamierzeniem projektodawcy jest zmniejszenie obciążeń regulacyjnych niekorzystnych z punktu widzenia funkcjonowania obywateli w tym w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. Swoista inflacja prawa negatywnie wpływa na konkurencyjność polskiej gospodarki, a także na stosunek obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Wobec tego istnieje potrzeba dokonywania systematycznego przeglądu regulacji prawnych pod kątem identyfikacji nadmiarowych procedur, które stanowią nieuzasadnione obciążenie dla uczestników obrotu. Tak ustalone bariery administracyjne i prawne należy następnie eliminować z systemu prawnego albo modyfikować je do formy przystępnej dla uczestników obrotu.

Dodanie w art. 35 ust. 2 doprecyzowuje zakres robót budowlanych, jakie można wykonywać przy istniejącym obiekcie budowlanym, które mieszczą się w znaczeniu wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy. Zgodnie z tą regulacją czynności, które nie prowadzą do zasadniczej zmiany bryły obiektu budowlanego i nie polegają na zmianie realizowanej funkcji, są dopuszczalne. Tym samym zarówno przebudowa, remont, jak i instalowanie urządzeń na obiektach jest dozwolone, nawet jeśli sposób zagospodarowania terenu jest sprzeczny z ustaleniami planu miejscowego.

Korekty wprowadzone w art. 51 służą zracjonalizowaniu wymierzania kar pieniężnych w przypadku niewydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dalej: decyzje LICP, w ustawowo przewidzianym terminie. W myśl zmian karę uiszczać się będzie dopiero, gdy postanowienie o jej nałożeniu stanie się ostateczne. Pozwoli to uniknąć wykonywania czynności administracyjnych polegających na zwróceniu wpłat na poczet kar, których nałożenie nie stało się ostateczne.

Zmiana w art. 53 ust. 1 zakłada nałożenie obowiązku publikacji obwieszczeń o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji LICP, o wydanych postanowieniach i o samej decyzji na stronie podmiotowej BIP organu wydającego. Ułatwi to dostęp do informacji o trwających postępowaniach.

Dodanie ust. 1a do 1e ma na celu usprawnienie ustalania stron postępowania i ich powiadamiania. Istotnym rozwiązaniem jest uregulowanie zasad ustalania kręgu stron decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przepisie sprecyzowano sposób ustalania stron postępowania. Rozwiązanie to pozwoli na uczytelnienie i usprawnienie procedur w procesie inwestycyjno-budowlanym dla decyzji LICP poprzez eliminację rozbieżności interpretacyjnych oraz uregulowanie zasad postępowania w przypadku niewystarczających danych stron poprzez obwieszczenie.

Uchylenie art. 57 wynika z wprowadzenia Rejestru urbanistycznego, w ramach którego prowadzony będzie rejestr wszystkich decyzji LICP.

Zmieniono redakcję art. 59 likwidując niejasności w stosowaniu przepisu. Odniesienie w art. 59 ust. 1 było niespójne z art. 59 ust. 2. Brzmienie przepisów powodowało wątpliwości interpretacyjne, jakie inwestycje wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Orzecznictwo w tym zakresie prowadzi do rozstrzygnięć, że każda zmiana zagospodarowania terenu wymaga warunków zabudowy.

Poprawiono art. 59 ust. 1 w zakresie odniesienia do art. 50 ust. 2 pkt 1 oraz redakcję ust. 2. Jednocześnie powiązano obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na działkach budowlanych, które nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z katalogiem inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę wskazanym w art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 prawo budowlane. Poprzez zwiększoną precyzję przepisów warunki zabudowy uzyskiwane w formie decyzji będą wymagane w mniejszej ilości przypadków niż dotychczas.

Zgodnie z wprowadzonym ust. 4 lokalizacja obiektów takich jak obiekty handlu wielkopowierzchniowego czy urządzenia wytwarzające z odnawialnych źródeł energii o dużej mocy, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących, może odbywać się jedynie na podstawie planu miejscowego. W przypadku obiektów handlu wielkopowierzchniowego jest to utrzymanie dotychczasowego obowiązku ustawowego, który wcześniej opisano w ramach przepisów dotyczących studium. W zakresie instalacji OZE jest to zmiana podyktowana odmiennym podejściem do lokalizacji tych urządzeń w planie ogólnym, niż miało to miejsce w studium. W dotychczasowym stanie prawnym w studium należało wskazać obszary, na których lokalizacja OZE o dużej mocy jest możliwa. Zgodnie z przepisami wykonawczymi zawierającymi charakterystykę stref planistycznych, w strefach otwartych domyślnie dopuszczone będzie zlokalizowanie tego typu instalacji. Z uwagi na potrzeby zachowania ładu przestrzennego i w celu przeciwdziałania konfliktom społecznym wskazano jednak, że lokalizacja OZE o dużej mocy powinna przebiegać za pośrednictwem planów miejscowych..

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarze uzupełniania zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Od tej ogólnej zasady wprowadzono kilka wyjątków określonych w ust. 1a, 2 i 3. Tym samym poza obszarem uzupełniania zabudowy dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy tylko w przypadku realizowania innej zmiany zagospodarowania terenu niż budowa obiektu budowlanego (dopuszczając jednocześnie odbudowę, nadbudowę i rozbudowę obiektów), realizowania inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w starych planach miejscowych, które utraciły moc lub realizowania inwestycji polegającej na budowie linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń, a także instalacji OZE, z zastrzeżeniem, że duże instalacje OZE mogą być lokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Dodawany ust. 5b precyzuje wytyczne dotyczące ustalania obszaru analizowanego w przypadku postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych niehandlowych oraz mieszanych realizujących którąkolwiek z tych funkcji. W myśl przepisu obszar analizowany wyznacza się w promieniu równym trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m. Rozwiązanie to ma ograniczyć manipulowanie wielkością obszaru analizowanego w celu objęcia analizą budynków o pożądanych parametrach, pomimo położenia w na tyle dużej odległości, że nie sposób jest mówić o kontynuacji funkcji czy cech zabudowy.

W ust. 5c i 5d dodano regulacje opisujące warunek zgodności ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym. Relację między dokumentami opisano w sposób analogiczny jak w przypadku zgodności planu miejscowego z planem ogólnym, o czym traktuje art. 20 ust. 3 i 4. Także w tym przypadku zgodność dotyczyć ma funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych, z zastrzeżeniem łagodniejszych warunków w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej na obszarach zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie ze zmianą w ust. 7 w rozporządzeniu regulującym sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy uwzględnić należy także sposób określania w decyzji: intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Zmiany w art. 64 oraz art. 64a mają charakter porządkowy. W art. 64a ust. 2 został uchylony, gdyż powielałby regulację wprowadzoną w art. 61 ust. 5b.

W art. 64aa wprowadzono termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy jako 3 lata od dnia, gdy decyzja stała się prawomocna. Za takim rozwiązaniem przemawiają zmieniające się na przestrzeni lat uwarunkowania w otoczeniu terenów, dla których obowiązują wydane decyzje. Obecnie wydawane decyzje o warunkach zabudowy obowiązują co do zasady bezterminowo (istnieje możliwość ich wygaszania w sytuacji wskazanej w art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Oznacza to, że w obrocie prawnym funkcjonują decyzje o warunkach zabudowy, wydane kilka lub nawet kilkanaście lat temu.

Natomiast trwające procesy budowlane sprawiają, że sąsiedztwo nieustannie się zmienia, powodując sytuacje, w których realizacja wydanej wiele lat wcześniej decyzji o warunkach zabudowy może wywołać chaos i konflikty przestrzenne (dotyczy to np. powstania w otoczeniu nowej zabudowy o odmiennych funkcjach, przekształcania się terenów poprodukcyjnych w mieszkaniowe, budowy sieci infrastruktury technicznej, dróg krajowych). Proponowana zmiana umożliwi racjonalniejsze wykorzystanie przestrzeni w oparciu o obecne uwarunkowania. Nie ograniczy możliwości korzystania z nieruchomości w istniejącym stanie zagospodarowania, jednak umożliwi taką jego zmianę, która będzie dostosowana do aktualnego sąsiedztwa.

Określenie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy spowoduje zmniejszenie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, uzyskiwanych wyłącznie w celach spekulacyjnych. Wraz z wprowadzeniem terminu obowiązywania decyzji wystąpienie z wnioskiem będzie racjonalne tylko w tych przypadkach, kiedy inwestor rzeczywiście jest zainteresowany realizacją inwestycji.

Zaproponowany termin wygasania decyzji o warunkach zabudowy będzie wystarczający dla przeprowadzenia kolejnych kroków procesu inwestycyjnego, związanych z projektem budowlanym i kontynuacją procedur mających na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz umożliwi realizację nawet dużych czy skomplikowanych inwestycji.

Uchylenie art. 67 wynika z ustanowienia Rejestru urbanistycznego jako centralnego rejestru, w którym zbierane będą także informacje dotyczące wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

## Zbiory danych przestrzennych

 Zaproponowane w Rozdziale 5a przepisy stanowić będą podstawę prawną do wejścia w kolejny etap cyfryzacji dokumentów planistycznych, rozszerzając zakres regulacji obowiązujących od 31.10.2020 r.. Obowiązujące przepisy obligują samorządy do tworzenia danych przestrzennych zarówno dla nowo uchwalanych dokumentów planistycznych (w toku prowadzonej procedury planistycznej), jak i do utworzenia danych przestrzennych dla dokumentów, które obowiązywały w dniu 31.10.2021 r. Termin utworzenia danych przestrzennych dla tych drugich dokumentów upływa 31.10.2022 r. Wprowadzane przepisy, jako z założenia wchodzące w życie po tym terminie, rozszerzają merytoryczny zakres tworzonych danych przestrzennych o informacje dotyczące wydzieleń planistycznych (tzn. terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o ile dany akt je ustala) oraz regulacji dodatkowych wynikających z władztwa planistycznego gminy (tzn. regulacji planistycznych zawierających ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu wynikające z władztwa planistycznego, o ile dany akt je ustala). Projektowane przepisy rozszerzają obowiązek cyfryzacji (m.in. tworzenia danych przestrzennych) na kolejne akty planistyczne (uchwała reklamowa, audyt krajobrazowy) oraz na uchwałę o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, gminny program rewitalizacji, uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Zmiany wprowadzone w art. 67a w ust. 1 i 2 dotyczą uwzględnienia w katalogu aktów, wszystkich aktów planistycznych zdefiniowanych w art. 2 pkt 22, tzn. rozszerzenia o:

* uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (tzw. „uchwała reklamowa”),
* audyt krajobrazowy,
* uchwałę o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
* gminny program rewitalizacji,
* uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Zmiany w ust. 3a i 3b dotyczą rozszerzenia zakresu merytorycznego danych tworzonych dla planu ogólnego oraz planu miejscowego o obiekty przestrzenne, obejmujące wydzielenia planistyczne oraz regulacje dodatkowe wynikające z władztwa planistycznego. W rezultacie dla większości typów ustaleń planistycznych będą również tworzone dane przestrzenne w postaci wektorowej. Zaproponowane rozwiązanie korzystnie wpłynie na dostępność wiarygodnych danych planistycznych. Co również przyspieszy prowadzenie analiz przestrzennych służących m.in. kształtowaniu polityki przestrzennej, bilansowaniu oraz monitorowaniu zagospodarowania przestrzeni. Wprowadzone zmiany będą kolejnym krokiem zbliżającym obowiązujący, krajowy model danych do docelowego wspólnotowego modelu określonego w Wytycznych do Dyrektywy INSPIRE (**D2.8.III.4 Specyfikacja danych dla tematu Zagospodarowanie przestrzenne (Land Use) – Wytyczne Techniczne**).



Rysunek Schemat danych APP obowiązujący od 31.10.2021.

****

Rysunek Dane przestrzenne w schemacie europejskim INSPIRE



Rysunek Przykład rozszerzenia schematu danych APP o obiekty reprezentujące wydzielenia planistyczne oraz regulacje dodatkowe.

## Rejestr urbanistyczny

Zamierzeniem projektodawcy jest wprowadzenie nowego rozdziału – Rozdziału 5b wprowadzającego podstawy prawne do utworzenia nowego rejestru publicznego - Rejestru urbanistycznego, będącego referencyjnym źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Rejestr będzie prowadzony w systemie teleinformatycznym.

Art. 67d określa, że Rejestr urbanistyczny jest źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie Rejestru jako centralnego punktu dostępu do wskazanych informacji wynika z potrzeb zarówno administracji państwowej, samorządowej oraz szeroko rozumianego biznesu. Ustanowienie Rejestru jako wiarygodnego źródła danych i informacji przede wszystkim podniesie efektywność zarządzania przestrzenią, ułatwi partycypację społeczną, zapewni transparentność procedur planistycznych jak również przyspieszy proces inwestycyjny.

Przepisy art. 67e i art. 67f wskazują, że Rejestr urbanistyczny prowadzi się w systemie teleinformatycznym (zgodnie z ustawą o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne) oraz wskazuje na konieczność zapewnienia interoperacyjności gromadzonych w nim zbiorów danych. Wskazuje też na sposób udostępniania na pomocą Rejestru danych – bezpłatnie, jawnie (za wyłączeniem danych osobowych) i za pomocą usług sieciowych (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej). Celem regulacji jest zapewnienie możliwie nieograniczonego dostępu do danych planistycznych z wykorzystaniem najnowszych osiągnięć technologii geoinformatycznych.

Art. 67g udziela kompetencji Radzie Ministrów do wydania rozporządzenia określającego organ odpowiedzialny za działanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru. Z uwagi na interdyscyplinarność planowania przestrzennego w tym szeroką potrzebę uruchomienia rejestru jako kolejnego rejestru publicznego w formie systemu współdziałającego z dotychczasowymi rozwiązaniami krajowymi, wskazanie organu odpowiedzialnego za rejestr wymaga szerszej, międzyresortowej dyskusji.

W art. 67h wyszczególnia się, z jakich dokumentów źródłowych mają pochodzić dane i informacje gromadzone w Rejestrze Urbanistycznym. W zamkniętej liście ujęto dokumenty, których ustalenia mają bezpośredni wpływ na kształtowanie planowania oraz zagospodarowania przestrzennego.

Art. 67i nakłada na jednostki i organy, które tworzą dokumenty źródłowe wymienione w art. 67h nowy obowiązek polegający na wprowadzaniu danych i informacji dotyczących tych dokumentów do Rejestru Urbanistycznego. Z obowiązku wprowadzania danych do Rejestru Urbanistycznego zwolnione zostały sądy administracyjne, aczkolwiek został wskazany organ, który wykonuje te obowiązki za nie. Celem regulacji jest zapewnienie wiarygodności udostępnianych danych i informacji.

Ust. 3 wskazuje, że uprawnienia w zakresie dostępu do Rejestru nadaje organ, który Rejestr prowadzi. Uprawnionego dostępu wymagają czynności polegające na wprowadzaniu danych oraz ich edycji, w tym przetwarzaniu danych osobowych.

W art. 67j zawarto delegację do wydania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozporządzenia określającego techniczne i organizacyjne aspekty funkcjonowania Rejestru, w tym gromadzenia, aktualizowania i udostępniania danych w Rejestrze. Przepis zawiera wytyczną aby dane gromadzone w Rejestrze były interoperacyjne. Spełnienie wskazanego wymogu przyczyni się do efektywnego wykorzystania Rejestru m.in. w ramach krajowej infrastruktury informacji przestrzennej.

## Zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r., poz. 1538), zwana dalej specustawą mieszkaniową weszła w życie 22 sierpnia 2018 roku. Akt ten wprowadził do prawa szereg rozwiązań, tworząc całkiem nowe możliwości realizowania przedsięwzięć budowlanych, nazywanych przez tę ustawę inwestycjami mieszkaniowymi oraz inwestycjami towarzyszącymi. Analizując funkcjonowanie ustawy w ciągu ostatnich 3 lat zauważono konieczność wprowadzenia nowelizacji jako odpowiedzi na pojawiające się problemy i nowe wyzwania, przed którymi stają gminy. Proponuje się – zamiast uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - zintegrowany plan inwestycyjny, dalej; ZPI, jako nowe narzędzie dające gminom dużą swobodę w  lokalizowaniu i realizacji inwestycji, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym oraz przy większym udziale partycypacji społecznej. Zintegrowany plan inwestycyjny będzie szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. ZPI będzie uchwalany po przeprowadzeniu uproszczonej procedury planistycznej, obejmującej uzgadnianie i opiniowanie projektu dokumentu oraz konsultacje społeczne. Istotą tego rozwiązania jest poszerzenie katalogu inwestycji możliwych do realizacji – mogą to być zarówno inwestycje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, a także inwestycje produkcji rolniczej. Zmiany te były proponowane przez samorządy lokalne oraz inwestorów. Nadanie ZPI rangi planu miejscowego zwiększy udział mieszkańców w postępowaniu i uporządkuje zasady lokalizacji wprowadzając warunek zgodności z planem ogólnym jak przy każdym planie miejscowym. Jednocześnie zaproponowano czytelne przepisy dotyczące negocjacji inwestora i gminy, wprowadzając umowę urbanistyczną jako podstawę do realizacji inwestycji. Umowa urbanistyczna jest rozwiązaniem istniejącym już w procedurze sporządzania planu rewitalizacji – obecnie rozwiązanie to będzie stosowane również w przypadku ZPI.

Współczesne gminy powinny być złożone i uniwersalne, zaspokajające wymagania ludzi o różnych potrzebach. Wpisane w takie podejście niedookreślanie pozwala adaptować gminy do zmieniających się potrzeb mieszkańców czy inwestorów, stąd też rozszerzono katalog inwestycji możliwych do zlokalizowania na podstawie specustawy mieszkaniowej.

Nazwa ustawy została zmieniona na następującą: „ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji głównych i inwestycji towarzyszących”. W związku z tym w całym dokumencie zastępuje się wyraz: „mieszkaniową” wyrazem „główną”.

W art. 2 ustawy zmienianej:

* w pkt. 2 zaproponowano definicję inwestycji głównej, która może być przedmiotem wniosku o zatwierdzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Oprócz inwestycji mieszkaniowej mogą to być inwestycje o funkcji usługowej, produkcyjnej, a także inwestycje produkcji rolniczej. Szeroki zakres inwestycji, które będą mogły powstawać w drodze współpracy gminy i inwestora sprzyjać będzie rozwojowi gmin i wychodzi naprzeciw postulatom zgłaszanym przez samorządy lokalne. Określony został minimalny zakres inwestycji przy zastosowaniu pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy jako bardziej elastycznego niż poprzednia regulacja (minimum 2000m2).
* dodano pkt. 7 definiując pojęcie zintegrowanego planu inwestycyjnego jako miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalanego na wniosek inwestora oraz poprzedzonego zawarciem umowy urbanistycznej.

Uchylono art. 3 ustawy zmienianej określający ograniczenia lokalizacji funkcji handlowej i usługowej w ramach inwestycji mieszkaniowej. Ze względu na zmianę zakresu inwestycji głównej przepis ten nie jest potrzebny.

Uchylono art. 5 dotyczący specjalnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. Przepisy te nie są potrzebne, ponieważ ZPI jest szczególną formą planu miejscowego i stosuje się do niego przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2 ustawy zmienianej otrzymuje brzmienie: „Zintegrowany plan inwestycyjny”. Rozdział ten zawiera zmiany i modyfikacje przepisów dostosowujące rozwiązania ustawy zmienianej do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W szczególności:

* uchyla się art. 6 opisujący przygotowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej jako zbędny. W zamian dodaje się art. 6a ustalający, że do uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się przepisy o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, chyba że przepisy niniejszego rozdziału stanowią inaczej.
* w art. 7 zmienia się ust. 1 i 2. W nowym ust. 1 określa się, że zintegrowany plan inwestycyjny uchwala rada gminy na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta). W nowym ustępie 2 ustala się, że tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie mogą być przeznaczone na cele zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jest to przepis gwarantujący trwałość lokalizacji inwestycji celu publicznego.
* uchyla się ust. 3 wyłączający z lokalizacji inwestycji grunty rolne i leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Przepis ten jest zbędny, ponieważ ZPI jest szczególną formą planu miejscowego i w ramach procedury planistycznej możliwe jest uzyskanie takiej zgody.
* uchyla się ust. 4 i 5 dotyczące terminu podjęcia uchwały – przepisy te stały się zbędne, ponieważ do ZPI stosuje się przepisy w sprawie sporządzania planów miejscowych.
* w ust. 6 nastąpiła korekta sformułowania dotyczącego wniosku w sprawie inwestycji głównej i inwestycji towarzyszącej.
* uchyla się ust. 7, dotyczący dotychczasowej zawartości wniosku, ponieważ forma wniosku ulegnie zmianie w związku z odmiennym charakterem ZPI.
* zakres wniosku został określony w nowym ust. 8 - do wniosku dołącza się projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz koncepcję urbanistyczno-architektoniczną. Zakres koncepcji urbanistycznej jest zbliżony do zakresu określonego przez przepisy ustawy zmienianej, ale został sformułowany w sposób bardziej elastyczny, co umożliwi dostosowanie wymogów do różnych rodzajów inwestycji.
* w zmienionym ust. 9 oraz dodanym ust. 9a określa się tryb postępowania organu w przypadku, gdy złożony wniosek nie jest kompletny. Pozostawiono bez zmian termin 14 dni na usunięcie braków formalnych we wniosku. Określono wymóg stosowania w tym przypadku przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.
* w art. 10 określono sposób i termin publikacji wniosku. Termin publikacji pozostawiono bez zmian – 3 dni od jego otrzymania. Umożliwi to niezwłoczne rozpoczęcie procedury.
* uchylono ust. 11 - 19 dotyczące procedowania wniosku jako zbędne, ponieważ do ZPI stosuje się zmodyfikowane przepisy dotyczące planów miejscowych, które zamieszczono w następnych artykułach.
* po artykule 7 dodaje się art. 7a-7d określające procedurę sporządzania ZPI;
* w art. 7a ust. 1 przedstawione są poszczególne etapy procedury, w tym negocjacje, sporządzenie projektu ZPI oraz prognozy środowiskowej i finansowej, sposób przeprowadzenia opiniowania i uzgodnień projektu dokumentu oraz konsultacji społecznych, sposób udostępniania informacji, zawarcie umowy urbanistycznej z możliwością ponowienia negocjacji z inwestorem w przypadku konieczności wprowadzenia zmian do projektu oraz przedstawienie projektu ZPI do uchwalenia.
* w ust. 2 określone są terminy dokonania uzgodnień i przedstawienia opinii – maksimum 14 dni.
* w ust. 3 określony jest termin przeprowadzenia konsultacji społecznych – minimum 21 dni.

Zaproponowany sposób procedowania wniosku w sprawie ZPI jest zgodny z ogólnie znanymi zasadami procedury planistycznej, ale zawiera modyfikacje przepisów gwarantujące sprawne jej przeprowadzenie. Wykorzystano tu niektóre przepisy ustawy zmienianej np. pozostawiono termin 3 dniowego na publikację kompletnego wniosku, co gwarantuje niezwłoczne rozpoczęcie procedowania złożonego wniosku.

Największym problemem suburbanizacji realizowanej głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest brak dostępu do podstawowej infrastruktury społecznej. W wielu gminach brakuje kompleksowego podejścia wskazującego tereny, gdzie powinny powstać na przykład szkoły, jak powinno wyglądać dofinansowanie projektów społecznych i gdzie mogą być lokalizowane tereny rekreacyjne. Wprowadzona w art. 7b możliwość podpisania umowy urbanistycznej spowoduje, że i gmina i inwestor będą mieli możliwości kształtowania jasnych oczekiwań względem siebie w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji towarzyszących a także infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i usług społecznych. Wprowadzono ponadto możliwość pokrycia lub partycypacji inwestora w kosztach uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), co może być zachętą do podejmowania działań w zakresie przystępowania do sporządzania ZPI i pozwoli na zachowanie jawności finansowania i zlikwiduje możliwe w tym zakresie nadużycia.

Postanowienia umowy urbanistycznej mają ponadto zapewnić, że inwestycje towarzyszące po ich realizacji staną się własnością gminy. Z jednej strony zapewni to gminie realizację jej zadań w zakresie zapewnienia szeroko rozumianej infrastruktury, a z drugiej uniemożliwi działania inwestora polegające na zaprzestaniu funkcjonowania inwestycji towarzyszących po zakończeniu realizacji inwestycji głównej. Gmina będzie mogła również wziąć na siebie obowiązek realizacji inwestycji towarzyszącej, co może przyczynić się do zapewnienia odpowiedniego standardu dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.

Ponieważ umowa w typowych przypadkach będzie zobowiązywała do przeniesienia własności nieruchomości, to ze względu na treść art. 158 KC, powinna być zawierana w formie aktu notarialnego.

Załączenie projektu uchwały jako załącznika do umowy umożliwi jednoznaczne stwierdzenie, czy ziścił się warunek zawieszający wejście w życie umowy, tzn. wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Takie rozwiązanie zapewni stronom umowy, bezpieczeństwo w zakresie jej realizacji.

Wyłączenie stosowania przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz zasad wydanych na podstawie tego przepisu, wynika z okoliczności, że rada gminy uchwalając ZPI jednocześnie w sposób dorozumiany będzie wyrażała zgodę na postanowienia umowy urbanistycznej.

Przepis umożliwiający odstąpienie od umowy urbanistycznej w przypadku uchylenia lub zmiany ZPI ma zapewnić bezpieczeństwo prawne inwestorowi. W takim przypadku strony rozliczą się na zasadach ogólnych.

W art. 7c przewidziano udział w sporządzaniu osoby wyznaczonej przez radę gminy, a w przypadku jej niewyznaczenia przewodniczącego rady gminy. Ma ta ułatwić uwzględnienie stanowiska rady gminy przed skierowaniem projektu ZPI do uchwalenia przez ten organ. Zminimalizuje to ryzyko zwrócenia umowy urbanistycznej wójtowi, o którym mowa w art. 7d ust. 2.

W art. 7d określono, że uchwalone przez radę gminy ZPI, jako warunek wejścia w życie umowy urbanistycznej, musi być tożsame z projektem zawartym w umowie urbanistycznej. Dlatego rada gminy nie może wprowadzać samodzielnie poprawek do projektu ZPI. Może go przyjąć w całości albo odrzucić. W przypadku kiedy rada gminy uzna jednak, że projekt wymaga poprawek, powinna go odrzucić i przekazać do wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) z propozycjami zmian. W takim przypadku nastąpi ponowienie negocjacji z inwestorem oraz jeżeli negocjacje powiodą się wszystkich następnych czynności zmierzających do uchwalenia ZPI. Czynności te będą ponawiane się w zakresie niezbędnym do dokonania proponowanych przez radę gminy zmian w ZPI (odesłanie do at. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wprowadzenie do ustawy nowego narzędzia jakim jest ZPI, czyli szczególny plan miejscowy, spowodowało konieczność zmian porządkujących w art. 8 i art. 9, tj. wykreślenia przepisów określających formę uchwały w sprawie uchwalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Z tego samego powodu zrezygnowano z przepisów nakazujących ujęcie zrealizowanej inwestycji w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Uchylenie przepisów art. 10-14 jest konsekwencją zmiany charakteru dokumentu zezwalającego na lokalizację inwestycji.

W art. 15 wprowadzono zmianę porządkującą, ponieważ ZPI jako plan miejscowy podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa i nie jest przekazywany inwestorowi.

Przepisy rozdziału 3 dotyczące standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zostały uchylone. Zmiana ta jest rezultatem wprowadzenia ZPI, dla którego w zakresie nieokreślonym ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji głównych oraz inwestycji towarzyszących, obowiązywać będą regulacje o charakterze ogólnym, dotyczące wszystkich planów miejscowych. Będzie to miało zastosowanie m.in. w zakresie relacji pomiędzy planem ogólnym i ZPI, tzn. będzie musiała zostać zachowana zgodność pomiędzy ZPI a planem ogólnym. gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, co rozszerza możliwość gmin w samostanowieniu i dopasowywaniu wymogów do własnej specyfiki. Ponadto jeżeli gmina przyjmie w planie ogólnym gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, także w przypadku ZPI znajdą zastosowanie regulacje opisane w art. 13f dotyczące zachowania tychże standardów w planach miejscowych.

W ustawie określono nową formę uchwały, na podstawie której lokalizowana może być inwestycja główna. Ponieważ inwestycje towarzyszące podlegają tym samym przepisom, konieczne było usunięcie art. 20.

Zmiany w art. 21 mają charakter porządkowy, stąd zapis „uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej” zastąpiono nazwą zintegrowany plan inwestycyjny. Ponadto doprecyzowano brzmienie zdania drugiego w ust. 1.

Uchylenie art. 22 jest efektem zmiany charakteru uchwały oraz wprowadzeniem możliwości podpisania umowy urbanistycznej.

W art. 23 i art. 24 dokonano zmian redakcyjnych w zakresie odesłań do innych artykułów w związku ze zmianami numeracji oraz zmian w terminologii ponieważ wcześniejsze porozumienie zastąpiła umowa urbanistyczna.

Przepisy art. 25 i art. 28 dotyczące postępowania na budowę oraz oddania do użytkowania są obecnie zbędne, ponieważ do ZPI stosuje się zmodyfikowane przepisy dotyczące planów miejscowych, które zamieszczono we wcześniejszych artykułach.

W art. 59 zrezygnowano z określania terminu uchylenia ustawy. Ustawa wprowadza nowy szczególny rodzaj miejscowego planu - ZPI, który będzie funkcjonował bezterminowo podobnie jak ma to miejsce w przypadku planów miejscowych uchwalanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Zmiany w pozostałych ustawach

### Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2020 poz. 1947)

Przepis art. 3 ustawy został sprawdzony i sprecyzowany. W planie miejscowym wyznacza się teren cmentarzy, natomiast cmentarz zakłada się i rozszerza na nieruchomościach, dla których plan miejscowy ustala przeznaczenie- teren cmentarza.

### Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2021 r. poz. 195)

Nowelizacja wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Zaproponowana nowelizacja przepisu art. 3 w ust. 1 uwzględnia zaprojektowane zmiany.

### Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 poz. 1376, 1595)

Zmianie ulegają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące dokumentu, w którym gmina ustala politykę przestrzenną, w tym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmuje od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy. W ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, który jest elementem strategii, gmina może ustalić model rozwoju, przybliżone rozmieszczenie niezbędnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w koordynacji z rozmieszczeniem inwestycji ponadlokalnych.

W związku z tym należy usunąć w przepisie art. 41 ust. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych odwołanie do studium. Żaden z dokumentów, które będą następcami studium, nie wyznacza terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej w sposób na tyle precyzyjny, aby przepis mógłby zostać zastosowany. Jedynym aktem planistycznym, który pozwala na ocenę zasadności wprowadzenia ograniczeń w ruchu pojazdów, o którym mowa w ust. 2, pozostaje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### Ustawa ustawie z dnia 17 maja 1989 r. ‒ Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990)

Ewidencja miejscowości, ulic i adresów nie zależy od ustaleń w aktach planistycznych oraz rozstrzygnięć decyzji administracyjnych dotyczących ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tym przepis art. 47a ust. 3 pkt 6 ustawy, wskazujący podstawę założenia ewidencji miejscowości ulic i numerów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, w przypadku braku takiego planu, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, powinien zostać usunięty.

### Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834)

Zmianie ulegają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące dokumentu, w którym gmina ustala politykę przestrzenną, w tym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmuje od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy, w której gmina może ustalić model rozwoju, przybliżone rozmieszczenie niezbędnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w koordynacji z rozmieszczeniem inwestycji ponadlokalnych.

W związku z tym plan ogólny gminy ustala strefy planistyczne, w których jest możliwe przeznaczenie terenów określone w rozporządzeniu oraz standardy urbanistyczne. Poza tym ustaleniem planu ogólnego gminy mogą być granice obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Wszystkie ustalenia planu ogólnego będą prawem miejscowym ważącym zarówno przyszłe ustalenia planów miejscowych jak również decyzje o warunkach zabudowy.

Zakres regulacji studium stanowiący strategiczne rozstrzygnięcie dotyczące przede wszystkim strukturę sieci osadniczej, powiązanie przyrodnicze i transportowe stanie się elementem Strategii Rozwoju Gminy. W strategii, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, zostanie określona struktura sieci osadniczej, powiazania przyrodnicze i główne korytarze i elementy sieci transportowych. Ponadto w strategii zostaną zawarte ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, w tym kierunku zmian w strukturze zagospodarowania terenów gminy, zasad ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa, rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz pozostałych aspektów, które będą rzutowały na przyszłe rozstrzygnięcia zarówno strategiczne jak i przestrzenne. Zaproponowane rozwiązanie spowoduje integrację systemu planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego na poziomie lokalnym. Dlatego wymagana jest zmiana w art. 10e ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy o samorządzie gminnym.

Ze względu na przygotowanie merytoryczne strategia, w zakresie modelu struktury przestrzennej oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, powinna być przygotowywana przez urbanistów. W związku z tym w art. 10 e dodaje się ust. 5.

### Ustawa ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2020 r. poz. 2135)

Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw z 13 listopada 2020 r. uchyliła przepisy ustawy dotyczące aktów planowania zagospodarowania przestrzennego kraju (w tym koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju), a także ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego.

Dokumentem określającym wyzwania rozwojowe kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym na okres do 30 lat będzie koncepcja rozwoju kraju. Dlatego w art. 26 w ust. 2 zamieniono nazwy dokumentów.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Jest to właściwy dokument do zaopiniowania przez dyrektora właściwego urzędu morskiego.

Plan ogólny, jako prawo miejscowe, może być sporządzany w sposób, w którym uwzględnione zostaną uwzględnione rozstrzygnięcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych. Dlatego w art. 37 w ust. 3, art. 37c i art. 37d zamieniono nazwy dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” na plan ogólny gminy w odpowiedniej liczbie i przypadku.

Plan ogólny gminy, zgodnie z nazwą, jest dokumentem zawierającym wyłącznie zgeneralizowane ustalenia w ramach stref oraz ustala standardy urbanistyczne w granicach gminy, dlatego nie ma potrzeby, aby dokument był uzgadniany z dyrektorem właściwego urzędu morskiego. Wystarczy zaopiniowanie przygotowanego dokumentu. Dlatego art. 37 ust 3 wymaga zmiany treści oraz do art. wprowadzono ust. 3a.

### Ustawa ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 2243 oraz z 2021 r. poz. 1561, 1873)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Będzie to właściwy dokument do sprawdzenia, w jakiej strefie planistycznej znajduje się nieruchomość. Uzasadnia to zmianę art. 24 w ust. 1 pkt. 1, art. 24 ust. 5 pkt 1 lit c.

W wyniku uchylenia przepisów dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie ma podstaw, aby w ramach przygotowywania do umowy przekazania z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jednostce samorządu terytorialnego na drogi, analizować inny akt planistyczny niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy nie będzie zawierał ustaleń na tym poziomie szczegółowości. Dlatego należy wykreślić odniesienie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy z art. 24 ust. 5c.

Nie ma również potrzeby, aby w ramach przygotowywania do umowy dzierżawy lub wynajmu nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego, analizować akty planistyczne. W związku z tym zaproponowano nowe brzmienie przepisu art. 24 w ust. 5d pkt 1. Dzięki temu umowa będzie mogła być zawarta po analizie celu zmierzającego do rozbudowy obiektów użyteczności publicznej, utworzenia nowych miejsc pracy oraz na cele rozwoju lokalnego, natomiast akty planistyczne lub odpowiednie decyzje będą mogły zostać uzyskane po podpisaniu umowy.

W związku z uchyleniem przepisów dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i wprowadzeniem planu ogólnego gminy wprowadzono odpowiednią zmianę w art. 28 w ust. 2 pkt 6, art. 29 ust. 2, art. 39 ust. 2 pkt 6.

W art. 29d zastosowano prawidłowe nazewnictwo terenów, które mogą być wyznaczone w planie miejscowym.

W art. 30 ust. 3 zmieniono nazwę aktu planistycznego na prawidłową, czyli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Art. 50 ust. 2 został usunięty, ponieważ przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest ujawnianie informacji, w tym przypadku o zniesieniu ochrony gruntów rolnych. Kompetencją rady gminy jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustala się przeznaczenie gruntów, w tym przeznaczenie pod zabudowę. W trakcie sporządzenia planu miejscowego uzyskuje się zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jeżeli projekt planu przewiduje taką zmianę. Zgodnie z przepisem w art. 50 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa grunty, o których mowa w art. 42-44, mogą być przeznaczone w planie jako zabudowa mieszkaniowa bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Takie ustalenie jest wystarczające i nie ma potrzeby zawierania w treści planu dodatkowych informacji, które nie niosą treści regulacyjnej.

### Ustawa ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r. Nr 79, poz. 363, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 60, poz. 700, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 200, poz. 1683, z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 273, poz. 2703)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza uproszczoną procedurę sporządzania aktów planistycznych. Dlatego art. 5 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej wymaga zmiany, aby zastosować prawidłowe nazewnictwo, natomiast art. 5 ust. 3 i 4 stały się zbędne,

### Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910)

Dotychczasowe brzmienie przepisu art. 2 ust. 1a zostało zmodyfikowane przez wykreślenie terminologii odnoszącej się do uchwały zezwalającego na lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

### Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.)

Nowelizacja wprowadza gruntowane zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zrezygnowano z ustalania lokalizacji realizacji inwestycji mieszkaniowej w drodze uchwały na rzecz uchwalenia planu miejscowego w szczególnym, uproszczonym trybie. Z uwagi na zniesienie dotychczasowego narzędzia tj. wcześniej wymienionej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ustawie wykreślono odniesienie do niej.

### Ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 2268 oraz z 2021 r. poz. 802, 1005 i 1595)

Nazwa ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, została zmieniona na: „ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji głównych i inwestycji towarzyszących”, stąd konieczna była korekta przepisu w zakresie terminologii i pozycji w Dzienniku Ustaw gdzie została ona opublikowana.

### Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326)

Plan ogólny gminy wskaże tereny uzupełnienia zabudowy. Tereny zostaną wyznaczone na precyzyjnie ustalonych zasadach wyznaczania w zbliżeniu do już istniejącej zabudowy. Ma to na celu umożliwienie wypełnienia luk pomiędzy istniejącymi zabudowaniami a jednocześnie ograniczenie rozlewania się zabudowy na inne tereny, w tym grunty rolnicze klas I-III. Zasady wyznaczania obszaru zwartej zabudowy wsi są podobne do tych obowiązujących dotychczas w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Należało usunąć przepisy, które regulowany tą samą kwestię w różnych ustawach, ponadto taka zmiana rezygnację z każdorazowej kwalifikacji gruntu do zabudowy bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. W związku z tym uchylono definicje z art. 4 pkt 29 i 30 oraz zmodyfikowano treść art. 7 ust. 2a.

Wskazano 60 dniowy termin. w jakim musi być wydana zgoda na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. W praktyce pozwoli to na skrócenie procedury opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co będzie korzystne zarówno dla inwestorów jak i samorządów sporządzających opracowania.

Zmiana art. 10 ust. 2 ma charakter porządkowy i wprowadza prawidłowe nazewnictwo aktu planistycznego.

Zmiana w art. 20 ust. 2 również jest porządkowa i upraszczająca.

### Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. ‒ Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Będzie to właściwy dokument do sprawdzenia, w jakiej strefie planistycznej znajduje się nieruchomość. Uzasadnia to zmianę art. 18 w ust. 2 pkt 1.

### Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Będzie to właściwy dokument do sprawdzenia, w jakiej strefie planistycznej znajduje się nieruchomość. Uzasadnia to zmianę art. 23 w ust. 1c pkt 4, art. 60b w ust. 3, art. 154, art. 155 i art. 181a pkt 5.

Uchylenie przepisów dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy powoduje, że art. 24 ust. 3staje się bezzasadny.

Nowelizacja wprowadza gruntowane zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zrezygnowano z ustalania lokalizacji realizacji inwestycji mieszkaniowej w drodze uchwały na rzecz uchwalenia planu miejscowego w szczególnym, uproszczonym trybie. Z uwagi na zniesienie dotychczasowego narzędzia tj. wcześniej wymienionej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ustawie wykreślono odniesienie do niej. Dlatego wprowadzono zmiany w art. 73 ust. 2b i uchylono pkt 4.

Przepisy art. 92 ust. 1, 93 ust. 2, art. 101 w ust. 2, art. 109 w ust. 2 i w art. 143 w ust. 1 ustawy zostały sprawdzone i sprecyzowane w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren rolnictwa lub teren lasu.

### Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 poz. 1973, 2127, 2269)

Zmianie ulegają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące dokumentu, w którym gmina ustala politykę przestrzenną, w tym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmuje od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy, w której gmina może, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalić model rozwoju, w tym zasady ochrony przyrody i środowiska. Uzasadnia to zmiany w art. 71 i art. 72.

Przepis art. 73 ust. 3a ustawy został sprawdzony i sprecyzowany w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren rolnictwa lub teren lasu.

Przepis art. 101a ust. 3 został przeredagowany, aby odpowiadał rzeczywistej treści ustaleń planu miejscowego – plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu a nie jego funkcję.

Przepis art. 118 ust. 6 pkt 4 został poprawiony w sposób zapewniający spójność przepisów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dzięki temu jednoznaczne będzie, jakie akty definiują uwarunkowania akustyczne.

Przepis art. 136a ust. 1 ustawy został sprecyzowany w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren produkcji.

### Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028)

Zmiana art. 3 ust. 3 ma charakter porządkujący. uchylono przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określały kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmą od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej gmina będzie mogła określić, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Na tej samej podstawie zmieniono przepis art. 21 ust. 3.

Korekta zapisu art. 15 ust. 1 uszczegółowiła obowiązki przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego w zakresie budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Ustalono, że to zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako akty prawa miejscowego w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji stanowią podstawę do działań realizacyjnych.

### Ustawa z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2020 r. poz. 764)

W procedurze dotyczącej uchwalania miejscowego planu odbudowy prowadzono korekty w związku z wprowadzeniem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów dotyczących partycypacji społecznej. Zagadnienie partycypacji w całości obejmuje również kwestie ochrony danych osobowych, stąd uchylono również przepisy art13d ust. 18, art. 13da i 13db.

### Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. ‒ Prawo lotnicze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1970 oraz z 2021 r. poz. 784, 847, 1898)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Uzasadnia to zmianę art. 21 ust. 2 pkt 28, 86 ust. 7 i w art. 87 pkt 1.

### Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 234)

Nazwa ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, została zmieniona na: „ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji głównych i inwestycji towarzyszących”, stąd konieczna była korekta przepisów w zakresie terminologii i pozycji w Dzienniku Ustaw gdzie została ona opublikowana. Uzasadnia to zmiany w art. 1b i 9a.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Jest to właściwy dokument do sprawdzenia, w jakiej strefie planistycznej znajduje się nieruchomość w przypadku, gdy nie ma planu miejscowego, planu odbudowy i planu rewitalizacji oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Uzasadnia to zmianę 2a ust. 4d pkt 3.

### Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710, 958)

Zmiana art. 3 ust. 3 ma charakter porządkujący. Uchylono przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określały kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w zakresie prowadzenia i kształtowania polityki przestrzennej gminy przejmują od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy. W ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, jako elementu strategii gmina może ustalić model rozwoju, w tym uwzględnić ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami. Plan miejscowy również uwzględni ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami. Na tej podstawie zmieniono redakcję przepisu art. art. 18, 19 i 145.

### Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098, 1718)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Uzasadnia to zmianę w art. 3 pkt 1, art. 10 ust. 6, w art. 13 ust. 3a, art. 16 ust. 4b, art. 16 ust. 7, art. 19 ust. 6e, art. 20 ust. 3 pkt 7, art. 20 ust. 4 pkt 6, art. 23 ust. 3b, art. 23 ust. 5, art. 23a ust. 7, art. 28 ust. 10 pkt 5, art. 29 ust. 8 pkt 4, art. 30 ust. 3, art. 66 ust. 1.

Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w zakresie prowadzenia i kształtowania polityki przestrzennej gminy przejmie od tej pory plan ogólny gminy i strategia rozwoju gminy. Plan ogólny ustali strefy predystynowane do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych , natomiast strategia rozwoju gminy, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustala model rozwoju, w tym zasady ochrony przyrody uwzgledniające cele ochrony przyrody Na tej podstawie zmieniono redakcję przepisu art. art. 20 , ust. Pkt 7, ust. 4 pkt 6 i 66.

Przepis art. 83f w ust. 14 w pkt 1 lit. b ustawy został sprawdzony i sprecyzowany w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren zieleni.

### Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj Dz. U. z 2021 r. poz. 1301)

Zmianie ulegają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące dokumentu, w którym gmina ustala politykę przestrzenną, w tym rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmuje od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy, w której gmina może, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalić model rozwoju.

W związku z tym należy usunąć w przepisie art. 39 ust. 4 w pkt. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych odwołanie do studium. Żaden z dokumentów, które będą następcami studium nie będzie zawierał treści do wykorzystania w operacie uzdrowiskowym.

### Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1057)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. W diagnozie przygotowanej przed opracowaniem projektu planu ogólnego gminy zostaną zbadane uwarunkowania stanowiące podstawę decyzji przestrzennych. Dodatkowo przygotowana diagnoza, uzupełniona o wymiar przestrzenny, może być wykorzystywana przy opracowaniu innych strategii rozwoju lub polityk publicznych.

### Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551 i 1718)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Uzasadnia to zmianę art. 46 ust. 1 pkt 1, 54 ust. 3 i 58 ust. 1 pkt 1. Dodanie w art. 54 ust. 3a wynika z faktu, że plan miejscowy i zmiana planu ogólnego mogą być prowadzone jednym postepowaniem.

W związku ze zmianami wprowadzonymi do ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uchylono przepisy dotyczącej tejże ustawy jako zbędne, ponieważ do ZPI stosuje się zmodyfikowane przepisy dotyczące planów miejscowych. Dlatego zmienione zostały przepisy art. 64 ust. 2 w pkt 3, 74 ust. 1 w pkt 5, art. 77 ust. 2 pkt 3 i art. 80 ust. 2. Uchylenie przepisów umożliwiających uchwalenie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej spowodowało, że art. 72 ust. 1b jest bezprzedmiotowy.

### Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

### Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 poz. 777, 784)

Przepis art. 46 ust. 2 ustawy został zmieniony w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren rolnictwa, teren lasu, teren usług lub teren produkcji.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Uzasadnia to zmianę art. 59 ust. 1.

### Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1133)

Przepis art. art. 30 ust. 3 w pkt ustawy wymagał zmiany w sposób adekwatny do treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren usług sportu i rekreacji.

### Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484) oraz ustawa

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

### Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2021 r. poz. 379)

Przepis art. 6 ust. 1ustawy został sprecyzowany w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej.

### Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 poz. 1420, 2269)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się, aby w przepisie art. 7 ust. 2 usunąć odwołanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, natomiast w art. 29 ust. 1 i art. 104 ust. 3 studium zostało wymienione na plan ogólny gminy. W art. 104 ust. 1 zmieniono redakcję przepisu w sposób zapewniający osiągnięcie założonego celu.

Plan ogólny gminy zawiera wyłącznie ustalenia, które są w kompetencji rady gminy oraz przesunięto część informacyjną i wyjaśniającą, która nie niesie za sobą warstwy regulacyjnej, do uzasadnienia. Ponadto treść planu miejscowego, jako uchwały rady gminy, również powinna być wolna od przepisów, które stanowią informację, są kopią innych regulacji lub treści decyzji. Dlatego nie ma podstaw, aby utrzymywać art. 95 i art. 96.

### Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779, 784, 1648)

Zmieniona została redakcja art. 96 ust. 1 pkt 5 w celu utrzymania spójności terminologicznej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 poz. 428, 784, 922)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

### Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)

W ustawie o rewitalizacji zaproponowano kilka zmian analogicznych do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 2 rozszerzono katalog interesariuszy o młodzieżowe rady gmin i gminne rady seniorów, aby bardziej włączyć te grupy osób do działań związanych z przestrzenią. W art. 6 zrezygnowano z informowania o rozpoczęciu konsultacji na 7 dni przed ich rozpoczęciem. Jednocześnie wydłużono minimalny czas trwania konsultacji społecznych do 35 dni, aby gminne programy rewitalizacji spełniały warunek zapisany w art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Dzięki temu gminne programy rewitalizacji spełnią warunek strategii terytorialnej. Ustalono też, podobnie jak w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że spotkania i inne zbiorowe formy konsultacji społecznych nie mogą się odbywać ani w pierwszym, ani w ostatnim tygodniu. Ujednolicono także w obu ustawach przepisy dotyczące opracowywania raportów z konsultacji społecznych. W art. 17 ust. 2 uporządkowano procedurę sporządzania gminnego programu rewitalizacji. W art. 32 dookreślono sposób podstępowania w sprawach administracyjnych w sytuacji braku możliwości kontaktu z właścicielami nieruchomości.

Z pozostałych zmian w ustawie o rewitalizacji w art. 7 ust. 3 wykreślono możliwość przyjęcia zasad powoływania Komitetu Rewitalizacji po przyjęciu gminnego programu rewitalizacji. Jest to odpowiedź na zastrzeżenia Najwyższej Izby Kontroli na zarzut zbyt późnego ich powoływania. W art. 11 ust. 3 przyznano zarządom województw możliwość sporządzania opinii do uchwał o wyznaczaniu granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Ta forma kontroli jakości pozwoli na poprawę jakości powstających delimitacji i ograniczy późniejsze odrzucanie przez urzędy marszałkowskie wniosków o wpisanie gminnych programów rewitalizacji do wykazów programów zgodnych z zasadami finansowania ze środków europejskich. W art. 15 ust. 1 pkt 2 określono relację zależności gminnego programu rewitalizacji od dokumentów strategicznych gminy zamiast utrzymywać ich równorzędność, co było sprzeczne z zasadami prowadzenia polityki rozwoju. W art. 18 wydłużono minimalny czas na sporządzenie odpowiedzi, gdyż dotychczasowe minimum nie pozwalało na prawidłowe merytoryczne odniesienie się do dokumentów mających kilkaset stron.

Ustawa wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. W art. 15 ust. 1 pkt 13 wymieniono odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

### Ustawa z ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724)

Przepisy art. 3 i art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy został zmieniony w sposób adekwatny treści ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym wyznacza się teren elektrowni wiatrowej.

### Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1551)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy. Uzasadnia to zmianę art. 10.

Nazwa ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, została zmieniona na: „ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji głównych i inwestycji towarzyszących”, stąd konieczna była korekta przepisów w zakresie terminologii i pozycji w Dzienniku Ustaw gdzie została ona opublikowana. Dlatego wprowadzono zmiany w art. 10 ust. 2 i art. 52 ust. 2 pkt 3.

### Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. ‒ Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233)

Zmiana art. 166 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 ma charakter porządkujący. Uchylono przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określały kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przejmuje od tej pory plan ogólny gminy oraz strategia rozwoju gminy. W planie ogólnym gmina ustala strefy funkcjonalne, w których dopuszcza do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych. Strategia rozwoju gminy jest dokumentem, w którym gmina może, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalić model rozwoju, w tym kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Na tej samej podstawie zmieniono przepis art. 326 ust. 1.

### Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

### Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. z 2021 poz. 1280 oraz z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1853)

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Stąd niezbędne stało się wymienienie odwołania do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na plan ogólny gminy.

## Przepisy epizodyczne, dostosowujące, przejściowe i końcowe.

W art. 47 i art. 48 zawarto przepisy epizodyczne, na podstawie których do czasu wejścia w życie Rejestru Urbanistycznego zbiory danych przestrzennych nie będą obejmowały dokumentów sporządzanych na podstawie ustawy z dnia z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a dane które mają być zamieszczane w Rejestrze Urbanistycznym będą publikowane na stronach BIP gmin. W katalogu publikowanych dokumentów zamieszczonym w art. 48 ust. 1 pominięto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wnioski o wydanie tych decyzji, gdyż do czasu wprowadzenia Rejestru Urbanistycznego będą prowadzone rejestry tych decyzji, na podstawie art. 57 ustawy z dnia z dnia 9 października 2015 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 48 ust. 2 stanowi, że do czasu wejścia w życie przepisów o Rejestrze urbanistycznym, informuje się interesariuszy o publikacji dokumentów planistycznych na stronie BIP gminy.

Na podstawie art. 49 komisje urbanistyczno-architektoniczne, będą działały w dotychczasowych składach do czasu wyboru nowych składów zgodnych z nowymi wymaganiami, ale nie dłużej niż prze 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W przepisie pominięto członków Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, ponieważ niniejsza nowelizacja nie zmienia wymagań wobec nich.

 W art. 50 wprowadzono przepis przejściowy, które nakazuje aby procedury uchwalania aktów planistycznych trwające w dniu wejścia w życie ustawy kontynuować na dotychczasowych zasadach. W art. 51 zmodyfikowano tę zasadę, w stosunku do projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które muszą być na bardziej zaawansowanym stadium postępowania, aby możliwe było kontynuowanie procedur ich uchwalania. Wynika to z faktu, że studia co do zasady zostaną wyeliminowane z obrotu prawnego, a ich stosowanie będzie czasowe – do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie (art. 59 ust. 2).

Na podstawie art. 52 wprowadzane przepis dotyczące opłaty planistycznej oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości będą stosowane tylko w przypadku, gdy cała procedura uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy będzie przeprowadzona po wejściu ustawy w życie. Takie rozwiązanie zapewni podmiotom możliwość przygotowania się na nowe regulacje, dając im możliwość podejmowania racjonalnych decyzji w procedurze planistycznej lub administracyjnej.

Przepisy dotychczasowe będą stosowane do:

1. wszczętych spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy (art. 53 ust. 1);
2. budowy obiektów budowlanych, w przypadku których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dokonano zgłoszenia (art. 55);
3. wszczętych procedur w sprawie opracowania i uchwalenia, uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz gminnego programu rewitalizacji (art. 57);
4. wszczętych postępowań w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej (art. 58).

Przepisy art. 53 ust. 2 i 3 określają zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy przed dniem wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie. Do czasu uchwalenia planu ogólnego będzie się stosowało przepisy dotychczasowe ale nie dłużej niż do dnia 1 stycznia 2026 r. Po tej dacie wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe tylko na podstawie planu ogólnego.

Przepisy art. 54 i art. 56 stanowią, że terminy na wniesienie wniosku o ukaranie za niezałatwienie sprawy w terminie oraz utraty mocy przez decyzje o warunkach zabudowy, które na podstawie przepisów materialnych rozpoczęłyby bieg przed dniem wejścia ustawy w życie, należy liczyć od dnia wejścia ustawy w życie. Taka regulacja ma zapewnić adresatom przepisów czas na zabezpieczenie swoich słusznych interesów.

W art. 59 ust. 1-3 przesądzono, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc, z tym że studia zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy ale nie dłużej niż do końca 2025 r. Po tej dacie podstawą uchwalenia planu miejscowego może być tylko plan ogólny gminy. Przepis art. 59 ust. 4, daje podstawę do zachowania postanowień planów miejscowych oraz studiów w zakresie wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Aby umożliwić realizację uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących wydanych na podstawie dotychczasowego brzmienia ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w art. 60 utrzymano w mocy te uchwały.

Na podstawie art. 61 i art. 62 dotychczasowe rozporządzenia w sprawie:

1. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
3. sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- zostaną czasowo utrzymane w mocy do czasu wejścia w życie rozporządzeń wydanych na podstawie znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

 Ustawa co do zasady ma wejść w życie z trzydziestodniową vacatio legis. Okres ten pozwoli przygotować się adresatom stawy do nowego stanu prawnego. Poza tym wszystkie procedury wszczęte przed dniem wejścia ustawy w życie będą mogły być kontynuowane na podstawie dotychczasowych przepisów, co pozwoli stosunkowo płynnie przejść w nowy stan prawny. Ponadto do końca 2025 r. będzie obowiązywał okres przejściowy, umożliwiający działanie systemu planistycznego gminy nawet jeżeli nie wejdzie w życie plan ogólny gminy.

Od zasadniczego terminu wejścia ustawy w życie przewidziany jest wyjątek dla regulacji dotyczących Rejestru Urbanistycznego, które mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. Wydłużenie terminu wejścia w życie tych przepisów wynika z konieczności przygotowania odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

1. badanie statystyczne Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne realizowanego przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii realizowane na formularzu PZP-1 [↑](#footnote-ref-1)