



**KANCELARIA  
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 14 czerwca 2022 r.

**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
oraz niektórych innych ustaw**

**(druk nr 992)**

**I. Cel i przedmiot ustawy**

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ma w zamyśle wnioskodawcy uprościć, ujednoczyć i przyspieszyć procedury planistyczne. Ma ona także realizować reformę planowania i zagospodarowania przestrzennego zapisaną w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności jako kamień milowy reformy „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”.

Jednym z podstawowych założeń ustawy jest wprowadzenie instytucji planu ogólnego gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na podstawie art. 65 noweli, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowają moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, a ponadto można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, obszary gruntów zmeliorowanych, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, strefy ochronne ujęć wody, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, czy też zabytki.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, do których należą:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Zgodnie ze zmienionym art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie uchwalony przez radę gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

W art. 1 w pkt 10 noweli dodaje się do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdział 1a „Partycypacja społeczna”.

Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:

- 1) umożliwieniu udziału interesariuszom w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym wypowiedania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych;
- 2) poznaniu potrzeb, zebraniu stanowisk i pomysłów interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej;
- 3) prowadzeniu działań edukacyjnych i informacyjnych o istocie, celach i zasadach planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej.

Interesariuszami w partycypacji społecznej są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej oraz inne podmioty, w szczególności jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

W przypadku osób fizycznych posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych, prawo do partycypacji społecznej przysługuje bez zgody przedstawiciela ustawowego.

Partycypację społeczną prowadzi się:

- 1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy,
- 2) z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego;
- 3) z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wniosek interesariusza, w zakresie określonym we wniosku, od dnia następującego po dniu otrzymania wniosku do dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji przekazuje interesariuszowi za pomocą poczty elektronicznej informacje o każdorazowym udostępnieniu w Rejestrze Urbanistycznym danych lub informacji z zakresu planowania przestrzennego.

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, co najmniej przez publikację w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu, przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustala się w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, po godzinach pracy oraz w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Formami konsultacji społecznych są:

- 1) zbieranie uwag;
- 2) spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;
- 3) spotkania plenerowe lub spacer studyjny, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;
- 4) ankiety lub geoankiety;
- 5) wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego i uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych nie podlega zaskarżeniu do sądu

administracyjnego.

W art. 37ea–37eg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza się instytucję zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz umowy urbanistycznej.

Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, będący szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego do wniosku o jego uchwalenie. Wniosek ten, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, udostępnia w Rejestrze Urbanistycznym oraz przekazuje radzie gminy.

Przez mającą formę aktu notarialnego umowę urbanistyczną, inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej, a w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie. Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

Na podstawie art. 37na ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Ministrów będzie mogła wystąpić do wojewody o wydanie zarządzenia w sprawie planu miejscowego dla inwestycji o szczególnym znaczeniu dla ochrony podstawowych interesów bezpieczeństwa Państwa lub gospodarki narodowej, o planowanych kosztach inwestycji wynoszących co najmniej 500 mln zł oraz liczbie nowych miejsc pracy wynoszącej co najmniej 50.

Do wydania zarządzenia w sprawie planu miejscowego dla inwestycji o szczególnym znaczeniu dla ochrony podstawowych interesów bezpieczeństwa Państwa lub gospodarki narodowej, konieczna będzie zgoda rady gminy właściwej ze względu na położenie inwestycji.

W art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza się zasadę, iż decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

W art. 1 w pkt 64 noweli wprowadza się do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdział 5b „Rejestr Urbanistyczny”. W Rejestrze gromadzi się informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dane przestrzenne.

Rejestr prowadzi się w systemie teleinformatycznym, który umożliwia tworzenie, aktualizację i udostępnianie danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zapewnia się nieodpłatny dostęp do informacji i danych udostępnianych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Informacje i dane te są jawne, z wyłączeniem danych osobowych. Rejestr Urbanistyczny prowadzi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Projekt ustawy został wniesiony przez Radę Ministrów w dniu 23 marca 2023 r. (druk sejmowy nr 3097).

I czytanie projektu miało miejsce w Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. W II czytaniu zgłoszono do projektu 17 poprawek, spośród których przyjęto 7.

Za przyjęciem ustawy głosowało 238 posłów, przy 137 głosach przeciw i 79 głosach wstrzymujących się.

## **III. Uwagi**

1. W art. 1 w pkt 10 noweli dodaje się do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdział 1a partycypacja społeczna. Jest on wzorowany na rozdziale o partycypacji społecznej znajdującym się w ustawie z dnia 9 października 2015 r.

o rewitalizacji.

W obu ustawach pojawia się interesariusz. W ustawie o rewitalizacji jest to interesariusz rewitalizacji, zwany skrótowo interesariuszem. W opiniowanej ustawie jest to interesariusz co do zasady bez bliższego doprecyzowania, z wyjątkiem art. 8e ust. 2, w którym mowa o interesariuszu w partycypacji społecznej.

Zgodnie z Wielkim słownikiem języka polskiego, interesariusz to człowiek, grupa lub organizacja, która wpływa na realizację jakiegoś przedsięwzięcia i na którą wpływa to przedsięwzięcie.

Interesariusz, o którym mowa w rozdziale 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zamierza jak się wydaje wpływać na partycypację społeczną, ani też partycypacja społeczna nie wpływa na niego. Chodzi o osobę, która jest zainteresowana planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym albo polityką przestrzenną.

#### *Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 10, w art. 8e:*

a) *w ust. 1 w pkt 1 po wyrazie „interesariuszom” dodaje się wyrazy „planowania i zagospodarowania przestrzennego albo polityki przestrzennej, zwanym dalej „interesariuszami”,*

b) *w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „w partycypacji społecznej”;*

2. W art. 8e w ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się katalog interesariuszy. Z wykładni tego przepisu wynika, że jest to katalog otwarty, a podmioty tam wymienione wskazano tylko przykładowo. W takiej sytuacji należy to przesądzić już we wprowadzeniu do wyliczenia (tak jak w analogicznym art. 2 ust. 2 ustawy o rewitalizacji).

#### *Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 10, w art. 8e w ust. 2:*

a) *we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie „są” dodaje się wyrazy „w szczególności”,*

b) *w pkt 6 skreśla się wyrazy „podmioty niewymienione w pkt 1–5, w szczególności”;*

3. Zgodnie z art. 81 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **propozycja rozpatrzenia wniosków** do projektu aktu planowania przestrzennego i uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych **nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.**

Dotychczasowy odpowiednik tego przepisu – uchylany niniejszą nowelą art. 7 ustawy – stanowi, że **nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego rozstrzygnięcia** wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo marszałka województwa **o nieuwzględnieniu wniosków** lub uwag do aktów planistycznych.

Literalna wykładnia art. 81 prowadzi do konkluzji, że skarga do sądu nie przysługuje na propozycje rozpatrzenia wniosku (uwagi), natomiast otwarta pozostaje możliwość zaskarżenia nieuwzględnienia wniosku (uwagi). Jeżeli nie takie było ratio legis, należy rozważyć przyjęcie poprawki.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 10, w art. 81 po wyrazie „społecznych” dodaje się wyrazy „, albo ich nieuwzględnienie,”;*

4. W art. 1 w pkt 11 noweli uchyla się art. 9–13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz niektórych innych ustaw (również będąca w porządku obrad najbliższego posiedzenia Senatu) w art. 6 w pkt 1 wprowadza zmiany w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarówno art. 1 pkt 11 opiniowanej ustawy (uchylający art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i art. 6 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz niektórych innych ustaw (zmieniający art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Aby zapobiec kolizji obydwu tych ustaw, należy przyjąć odpowiednią poprawkę, przy czym w zależności od intencji ustawodawcy, powinna się ona znaleźć w opiniowanej ustawie albo w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz niektórych innych ustaw.

5. W myśl art. 13j ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu ogólnego wymagających ponownienia uzgodnień – czynności wymienione w tym przepisie ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.



Z art. 8k ust. 1 – 3 wynika, że do projektu aktu planowania przestrzennego zgłasza się wnioski oraz uwagi.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 12, w art. 13j w ust. 1 wyraz „uwag” zastępuje się wyrazami „uwag lub wniosków”;*

6. W art. 13k w ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mowa jest o uchwale (rady gminy) o uchwaleniu planu ogólnego, podczas gdy w innych przepisach stanowi się o uchwale w sprawie uchwalenia planu ogólnego.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 12, w art. 13k w ust. 1 wyrazy „uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego” zastępuje się wyrazami „uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego”;*

7. Zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Przepis ten wymaga doprecyzowania, że nie chodzi o każdą osobę trzecią, ale o osobę trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca

*Propozycja poprawki:*

*w art. 1 w pkt 39, w art. 37ec w ust. 2 w pkt 1 po wyrazach „z osobą trzecią” dodaje się wyrazy „będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca”;*

8. Zgodnie z art. 37ec ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku gdy zintegrowany plan inwestycyjny spełnia warunki określone w art. 27b ust. 1 pkt 1 i ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności zmierzające do sporządzenia planu bez uprzedniej zgody rady gminy oraz skrócone zostają terminy na konsultacje społeczne.

Art. 27b ust. 2 wskazuje obszary, dla których – ze względu na ich znaczenie (m.in. ryzyko poważnej awarii przemysłowej, zagrożenie powodzią lub ruchami masowymi ziemi, parki

narodowe lub rezerваты narodowe) – plan miejscowy nie może być sporządzany w postępowaniu uproszczonym.

W takiej sytuacji pojawia się pytanie, czy rzeczywiście założeniem było, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla takich obszarów nie mógł być procedowany w postępowaniu uproszczonym, natomiast zintegrowany plan inwestycyjny dla tych samych obszarów – miał mieć skróconą i uproszczoną procedurę.

9. W myśl art. 37ed ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do **przekazania nieruchomości** stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej.

W ust. 4 i 5 tego przepisu mowa jest już o **zbyciu nieruchomości** gminie.

Ponieważ przekazanie nieruchomości jest pojęciem szerszym od zbycia nieruchomości, art. 37ed jest w tym zakresie przepisem niespójnym.

Propozycja poprawki wychodzi z założenia, że w umowie urbanistycznej chodzi o zbycie nieruchomości gminie.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 39, w art. 37ed w ust. 2 w pkt 1 wyraz „przekazania” zastępuje się wyrazem „zbycia”;*

10. Zgodnie z art. 37ed ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Z przepisu tego wynika, że jedynym przedmiotowo istotnym elementem tej umowy jest realizacja inwestycji uzupełniającej. Elementy umowy wymienione w ust. 2 i 3 mają już charakter fakultatywny. Jednym z nich jest możliwość przekazania przez inwestora na rzecz gminy nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej (ust. 2 pkt 1).

Art. 37ed ust. 4 stanowi z kolei, że jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

Ten ostatni przepis jest co najmniej niespójny z konstrukcją umowy przyjętą w art. 37ed ust. 1 i 2 pkt 1.

Po pierwsze zobowiązanie inwestora do przeniesienia nieruchomości na gminę, o którym mowa w art. 37ed ust. 2 pkt 1 ma charakter fakultatywny, a to, o którym mowa w ust. 4 – jest

już zobowiązaniem stanowczym.

Po drugie, w art. 37ed ust. 2 pkt 1 mowa jest o „nieruchomościach stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej” (w liczbie mnogiej), natomiast w ust. 4 – o „nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca” (już w liczbie pojedynczej).

W propozycji poprawek wychodzi się z założenia, że zobowiązanie inwestora do zbycia nieruchomości ma mieć charakter fakultatywny, a dotyczy nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 39, w art. 37ed:*

- a) *w ust. 2 w pkt 1 wyrazy „nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej” zastępuje się wyrazami „nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca”,*
- b) *w ust. 4 wyrazy „zobowiązuje się” zastępuje się wyrazami „może się zobowiązać”;*

**11.** W myśl art. 37ed ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Jak już wspomniano, jedynym essentialium negotii tej umowy jest realizacja inwestycji uzupełniającej, a stronami umowy są inwestor i gmina.

W kontekście takiej konstrukcji umowy urbanistycznej, wątpliwości budzi art. 37ed ust. 5 stanowiący, że jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

Zapewne nie było założeniem ustawodawcy, aby osoba trzecia nie będąca inwestorem, zawierała z gminą umowę urbanistyczną w celu zbycia na rzecz gminy nieruchomości pod inwestycję uzupełniająca. Ponadto należy zwrócić uwagę na użycie w art. 37ed ust. 5 zwrotu „w szczególności”, który w tym przepisie wydaje się zbędny, ponieważ nie wiadomo, do czego jeszcze osoba trzecia może w umowie urbanistycznej zobowiązać się wobec gminy.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 39, w art. 37ed w ust. 5 wyrazy „może w szczególności zobowiązać się przez umowę urbanistyczną” zastępuje się wyrazami „może zobowiązać się w umowie urbanistycznej zawartej między inwestorem a gminą”;*

12. Zgodnie z art. 67a ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dotychczasowym brzmieniu, zbiory danych przestrzennych obejmują dane przestrzenne tworzone m.in. dla **miejscowych planów odbudowy** (jest to akt prawa miejscowego umocowany w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu).

W wyniku zmiany art. 67a ust. 2 pkt 4, zbiory obejmą dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego. Zważywszy, że w definicji aktu planowania przestrzennego (art. 2 pkt 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie uwzględniono miejscowych planów odbudowy, zbiory danych przestrzennych nie obejmą już danych tworzonych dla tej kategorii dokumentów. Jeżeli nie było to celem ustawodawcy, należy przyjąć następującą poprawkę. Dodatkowo należy rozważyć, czy zmiany nie wymaga także art. 67h ust. 1 pkt 6 określający katalog danych przestrzennych gromadzonych w Rejestrze Urbanistycznym a pochodzących z aktów planowania przestrzennego.

*Propozycja poprawki*

*w art. 1 w pkt 62:*

- a) w lit. c, w ust. 2 wyrazy „dla aktów planowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „dla aktów planowania przestrzennego oraz miejscowych planów odbudowy”;
- b) w lit. g, w ust. 5 wyrazy „dla aktów planowania przestrzennego stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego lub wydanego zarządzenia zastępczego wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „dla aktów planowania przestrzennego oraz miejscowych planów odbudowy stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego lub miejscowy plan odbudowy albo wydanego zarządzenia zastępczego wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego”;

13. W art. 41 w ust. 2 w pkt 4 ustawy o samorządzie województwa określenie „plan zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się określeniem „plan zagospodarowania przestrzennego województwa”. W konsekwencji analogicznej korekty wymaga art. 18 pkt 3 tej ustawy.

*Propozycja poprawki*

w art. 17 po wyrazach „(Dz. U. z 2022 r. poz.2094)” dodaje się wyrazy „wprowadza się następujące zmiany:”, pozostałą treść oznacza się jako pkt 2 oraz dodaje się pkt 1 w brzmieniu:

„1) w art. 18 w pkt 3 wyrazy „planu zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu zagospodarowania przestrzennego województwa”;

14. W myśl art. 60 ust. 2, w postępowaniu w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wszczętym i niezakończonym ostatecznym postanowieniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, organ, przed którym toczy się postępowanie, poucza podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o możliwości wniesienia żądania wymierzenia kary. Jeżeli postępowanie ma dotyczyć kary za zwłokę w wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, pouczony o możliwości żądania wymierzenia kary powinien zostać także podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

*Propozycja poprawki*

w art. 60 w ust. 2 po wyrazach „z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego” dodaje się wyrazy „lub decyzji o warunkach zabudowy”;

15. W myśl art. 73 ust. 1 i 2 noweli, dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 28 ust. 1 i art. 120zf ust. 3 ustawy zmienianej w art. 43 zachowują moc, i mogą być na podstawie tego przepisu zmieniane.

Zgodnie z § 32 ust. 2 Zasad techniki prawodawczej, jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego.

Wyjątek od tej zasady wprowadza § 33 ust. 1 ZTP, który stanowi, że jeżeli akt wykonawczy wydany na podstawie uchylanego albo zmienianego przepisu upoważniającego nie jest niezgodny z nową albo znowelizowaną ustawą, **można go wyjątkowo zachować czasowo w mocy do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie nowego albo zmienionego przepisu upoważniającego.**

Niedopuszczalne jest więc utrzymywanie w mocy rozporządzenia opartego o zmodyfikowaną

delegację nie tylko bez wyznaczenia terminu utraty przez nie mocy, ale nawet bez wskazania, że będzie ono obowiązywało do czasu wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych.

- 16.** Zgodnie z art. 78 pkt 2 noweli, jej art. 75–77 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. Art. 75 i art. 76 są przepisami przejściowymi regulującymi postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45 (ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). Problem w tym, że art. 45 zmieniający ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, a więc ponad dwa lata wcześniej niż odnoszące się do niego przepisy przejściowe. Ponieważ przepis materialny oraz towarzyszący mu przepis przejściowy powinny wchodzić w życie w tym samym terminie, należałoby przyspieszyć wejście w życie art. 75 i art. 76 albo opóźnić wejście w życie art. 45. Przygotowanie poprawki będzie możliwe po poznaniu intencji ustawodawcy.

#### **IV. Uwagi techniczno-redakcyjne**

- 1) w art. 1 w pkt 44, w art. 37na w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie „województwa” dodaje się wyrazy „, kolejno”,
- 2) w art. 1 w pkt 48 w lit. b, w ust. 3 w zdaniu pierwszym wyraz „lub” zastępuje się wyrazem „i”;
- 3) w art. 3 wyrazy „planu ogólnego” zastępuje się wyrazami „planów ogólnych”;
- 4) w art. 59:
  - a) w ust. 1 i 2 wyrazy „wydania warunków zabudowy” zastępuje się wyrazami „wydania decyzji o warunkach zabudowy”,
  - b) w ust. 3 wyrazy „warunków zabudowy” zastępuje się wyrazami „wydanie decyzji o warunkach zabudowy”,
- 5) w art. 60 w ust. 1 i 2 wyrazy „warunków zabudowy” zastępuje się wyrazami „decyzji o warunkach zabudowy”,

*Maciej Telec*

*Główny legislator*