



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-22-23

Druk nr 3097
Warszawa, 23 marca 2023 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz
niektórych innych ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju i Technologii.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:
 - a) w ust. 2:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawę z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawę z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę 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, ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawę z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie, ustawę z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, ustawę z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi, , ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawę z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślanę z Zatoką Gdańską, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, ustawę z dnia 19 lipca 2019 r.

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
„1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;”,
 - pkt 11 otrzymuje brzmienie:
„11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;”,
 - w pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem dodaje się pkt 14 i 15 w brzmieniu:
„14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.”
 - b) w ust. 4 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:”;
- 2) w art. 2:
- a) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:
„5a) „inwestycji uzupełniającej” – należy przez to rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. ...), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni publicznej,

o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, ustawę z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych, ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawę z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie.

obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową
 – o ile służą obsłudze inwestycji głównej;”,

- b) uchyla się pkt 6,
- c) w pkt 11 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2021 r. poz. 1990)”,
- d) w pkt 15 wyrazy „dokumentów planistycznych” zastępuje się wyrazami „aktów planowania przestrzennego”,
- e) uchyla się pkt 16,
- f) uchyla się pkt 20a,
- g) w pkt 21 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 22–35 w brzmieniu:
 - „22) „akcie planowania przestrzennego” – należy przez to rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 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, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 23) „obszarze zabudowy śródmiejskiej” – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 24) „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 25) „obszarze zieleni publicznej” – należy przez to rozumieć ogólnodostępny:
 - a) teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym,
 - b) las, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726 i 2311 oraz z 2023 r. poz. ...) – będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

- 26) „szkole podstawowej” – należy przez to rozumieć publiczną szkołę podstawową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 1082, z późn. zm.²⁾);
- 27) „handlu wielkopowierzchniowym” – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 28) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 29) „udziale powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 30) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższego i najniższego położonego nad poziomem terenu punktu budowlanego;
- 31) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 655, 1079, 1116, 1383, 1700, 1730 i 2089 oraz z 2023 r. poz. 185.

- b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 32) „nadziemnej intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 33) „powierzchni kondygnacji” – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;
 - 34) „kondygnacji nadziemnej” – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;
 - 35) „udziale powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”;
- 3) w art. 3:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.”;
 - b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz audytu krajobrazowego, należy do zadań samorządu województwa.”;

- 4) w art. 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzają osoby, które spełniają jeden z warunków:”;
- 5) uchyla się art. 7;
- 6) w art. 8 ust. 6 otrzymuje brzmienie:
„6. Organy doradcze, o których mowa w ust. 1, 3 i 5, składają się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.”;
- 7) w art. 8a w ust. 1 wyrazy „aktów planistycznych, o których mowa w ustawie” zastępuje się wyrazami „aktów planowania przestrzennego”;
- 8) uchyla się art. 8c i art. 8d;
- 9) po rozdziale 1 dodaje się rozdział 1a w brzmieniu:

„Rozdział 1a

Partycypacja społeczna

Art. 8e. 1. Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:

- 1) udziale interesariuszy w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym umożliwieniu im wypowiedzenia 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.

2. Interesariuszami w partycypacji społecznej są:

- 1) osoby fizyczne;
- 2) osoby prawne;
- 3) jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną;

- 4) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
- 5) organy władzy publicznej;
- 6) podmioty niewymienione w pkt 1–5, w szczególności jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

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

4. Partycypację społeczną prowadzi się:

- 1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 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.

Art. 8f. 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, zwanym dalej „Rejestrem”, danych lub informacji, o których mowa w art. 67h.

Art. 8g. 1. Wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego oraz wniosek i rezygnację, o których mowa w art. 8f, składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego.

2. Składający wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, oraz wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazuje czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub

uwagą oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.

3. Składający wniosek, o którym mowa w art. 8f, podaje adres poczty elektronicznej, na który mają być przekazywane informacje.

4. Administratorem danych osobowych, o których mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Dane te usuwa się w terminie 30 dni od dnia otrzymania rezygnacji, o której mowa w art. 8f.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza, o którym mowa w ust. 1, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57), mając na względzie łatwość stosowania formularza oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzu.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularz wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

Art. 8h. 1. O sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych co najmniej:

- 1) przez publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914);
- 2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;
- 3) przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;
- 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

2. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje obowiązek, o którym mowa w art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia 2016/679, oraz informuje o ograniczeniu, o którym mowa w art. 8a ust. 1.

3. Sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustala się w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy,

w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5:

- 1) po godzinach pracy;
- 2) w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 8i ust. 6 pkt 2.

4. Informacje udostępnione w sposób określony w ust. 1 pkt 2 i 3 pozostawia się dostępne co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych.

5. Przepisy ust. 1, 2 i 4 stosuje się odpowiednio do zbierania wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego.

Art. 8i. 1. Formami konsultacji społecznych są:

- 1) zbieranie uwag;
- 2) spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;
- 3) spotkania plenerowe lub spacerzy studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;
- 4) ankiety lub geoankiety;
- 5) wywiady, punkty konsultacyjne lub dyżury projektanta.

2. Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie konsultacji społecznych również w innych formach niż określone w ust. 1.

4. Konsultacje społeczne w zakresie form, o których mowa w ust. 1 pkt 4, prowadzi się w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Konsultacje te można prowadzić w szczególności za pomocą formularzy udostępnionych przez organ sporządzający projekt aktu planowania przestrzennego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu, a także w innej formie, jeżeli zostanie ona określona przez ten organ w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jeżeli jest to niezbędne dla poznania potrzeb, zebrania stanowisk i pomysłów interesariuszy oraz ich oceny lub rozwijania

dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, może wymagać od interesariuszy uczestniczących w konsultacjach społecznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4, podania imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, o ile interesariusz taką posiada.

6. Konsultacje społeczne, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3:

- 1) prowadzi się umożliwiając interesariuszom wypowiedanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag;
- 2) mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiającą zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego;
- 3) prowadzi się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego lub podmiotu upoważnionego do opracowania tego aktu planowania przestrzennego.

7. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły.

Art. 8j. Konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ust. 1:

- 1) pkt 1 i 4, prowadzi się przez okres co najmniej 28 dni;
- 2) pkt 2 i 3, przeprowadza się nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż 7 dni przed ostatnim dniem terminu, o którym mowa w pkt 1.

Art. 8k. 1. Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządza się wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

2. Przed przedstawieniem radzie gminy projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

3. W wykazach, o których mowa w ust. 1 i 2, do wniosków i uwag dotyczących tego samego zagadnienia zgłoszonych przez różnych interesariuszy można odnieść się łącznie w ramach jednej propozycji rozpatrzenia.

Art. 8l. Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego i uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

Art. 8m. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do udziału społeczeństwa w działaniach podejmowanych przez samorząd województwa w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, o których mowa w rozdziale 3.”;

10) uchyla się art. 9–13;

11) po art. 13 dodaje się art. 13a–13m w brzmieniu:

„Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

3. Zmiana planu ogólnego dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

5. Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w:

- 1) ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

- 1) decyzji innych niż wymienione w ust. 5;
- 2) wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.³⁾);

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206 i 2687 oraz z 2023 r. poz.

- 3) sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
– Prawo budowlane.

7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. ...), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,

- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Art. 13c. 1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 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.

Art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Art. 13e. 1. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Art. 13f. 1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej oraz
- 2) obszarów zieleni publicznej.

2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m w miastach,
- 2) 3000 m poza miastami

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz
- 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

4. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

6. Przez możliwość realizacji obiektu infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozumie się w odniesieniu do:

- 1) szkół podstawowych – wyznaczenie terenu usług edukacji – szkoła podstawowa;
- 2) obszarów zieleni publicznej – wyznaczenie terenu zieleni urządzonej lub terenu lasu;

- 3) obiektu infrastruktury społecznej, do którego zasady zapewnienia dostępu ustalono na podstawie ust. 7 pkt 3 – wyznaczenie terenu o przeznaczeniu umożliwiającym usytuowanie tego obiektu.

7. W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się:

- 1) ustalenie innych wartości odległości od obiektów infrastruktury społecznej niż określone w ust. 2 i 3;
- 2) ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej niż określone w ust. 3;
- 3) ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej;
- 4) ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów;
- 5) wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej.

8. Wartości minimalnej powierzchni obszarów zieleni publicznej ustalane na podstawie ust. 7 pkt 2 nie mogą być mniejsze niż 50% wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej określonych w ust. 3.

Art. 13g. W przypadku gdy granica planu ogólnego, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, ma wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Art. 13h. 1. Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

2. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

3. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 tej ustawy, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

4. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 tej ustawy, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

5. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Art. 13i. 1. Przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

2. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i ...).

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, kolejno:

- 1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;
- 3) sporządza projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 4) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 5) występuje o:
 - a) opinie o projekcie planu ogólnego do:
 - gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast gmin sąsiednich,
 - zarządu związku metropolitalnego, jeżeli gmina jest członkiem tego związku,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - ministra właściwego do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - marszałka województwa w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca

- 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, 1261, 1504, 2185 i 2687 oraz z 2023 r. poz. ...) i wód podziemnych,
- starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy sposób zagospodarowania terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - właściwych zarządców infrastruktury kolejowej,
 - Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki w zakresie lokalizacji obiektów jądrowych i składowisk odpadów promieniotwórczych – w przypadku projektów planów ogólnych obejmujących obszary, na których zlokalizowano obiekty jądrowe lub składowiska odpadów promieniotwórczych,
 - Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354, z 2022 r. poz. 807, 1079, 1390 i 1846 oraz z 2023 r. poz. ...), w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie,
 - właściwego terytorialnie nadleśniczego,
 - operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:
 - 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,

- – 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - – 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:
 - – 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - – 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:
 - – 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - – 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - – 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej lub równej 500 mm,
 - – 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosięznymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosięznego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,
 - ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej,
- b) uzgodnienie projektu planu ogólnego z:
- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń mogących:
 - mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,
 - znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- ministrem właściwym do spraw środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- właściwymi zarządcami dróg w zakresie ustaleń dotyczących realizacji inwestycji drogowych,

- dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych,
 - właściwymi organami w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 i art. 87⁷ ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715, 1846, 2185 i 2642 oraz z 2023 r. poz. ...);
- 6) wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień;
 - 7) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;
 - 8) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
 - 9) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z konsultacji społecznych;
 - 10) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b;
 - 11) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
 - 12) przedstawia radzie gminy projekt planu ogólnego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

Art. 13j. 1. 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 ponowienia uzgodnień – czynności, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. b, pkt 11 i 12, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu ogólnego objęta zmianą.

Art. 13k. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

2. Jeżeli plan ogólny uniemożliwia realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a rada gminy nie przystąpiła do zmiany planu ogólnego albo, uchwalając plan ogólny lub jego zmianę, nie wprowadziła ustaleń umożliwiających realizację tych inwestycji, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do planu ogólnego, wzywa radę gminy do uchwalenia planu ogólnego lub jego zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, koszty sporządzenia planu miejscowego ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

Art. 13l. 1. Koszty sporządzenia planu ogólnego obciążają budżet gminy.

2. Koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.

Art. 13m. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

- 2) sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych,
 - 3) sposób tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych,
 - 4) sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych,
 - 5) sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego,
 - 6) sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego
– uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy, możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych oraz zapewnienia czytelności danych zawartych w planie ogólnym oraz jego wypisie i wyrysie z tego planu.”;
- 12) użyty w art. 14 w ust. 2, w art. 17 w pkt 6 w lit. a we wprowadzeniu do wyliczenia, w lit. b we wprowadzeniu do wyliczenia i w tiret drugim oraz w art. 19 w ust. 2 wyraz „planu” zastępuje się wyrazami „planu miejscowego”;
- 13) w art. 14:
- a) uchyla się ust. 3,
 - b) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Uchwałą, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

5. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”;
 - c) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

 - 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
 - a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,

- b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

– następuje na podstawie planu miejscowego.”;

14) w art. 15:

- a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:”;
- b) w ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:
„6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”;
- c) ust. 2a otrzymuje brzmienie:
„2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.”;
- d) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:
„2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.”;
- e) w ust. 3:
 - uchyla się pkt 3a i 4,
 - w pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 11 w brzmieniu:

„11) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.”,

f) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.”;

15) w art. 16:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób przygotowania projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, określając skale, klasy przeznaczenia terenu, stosowane oznaczenia, nazewnictwo, standardy, sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych oraz sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy oraz możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych.”;

16) w art. 17:

a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;”

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;”

c) uchyla się pkt 5,

d) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;”

e) w pkt 6:

– w lit. a:

– w tiret drugim po wyrazie „planem” dodaje się wyraz „miejscowym”

– tiret trzecie i czwarte otrzymują brzmienie:

„– regionalnego dyrektora ochrony środowiska, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

– marszałka województwa w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych;”

– tiret szóste otrzymuje brzmienie:

„– właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub

sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej w zakresie potrzeb dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,”

– – tირet ósme i dziewiąte otrzymują brzmienie:

„– starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,

– operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– – 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,

– – 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,

– – 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,”

– – w tირet dziesiątym w podwójnym tირet drugim skreśla się wyraz „oraz” i dodaje się tირet od jedenastego do czternastego w brzmieniu:

„– operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

– – 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– – 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

- 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej lub równej 500 mm,
- 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosięznymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,
- właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych,
- dyrektora zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie wpływu ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych oraz”,
- w lit. b:
 - – tiret ósme i dziewiąte otrzymują brzmienie:
 - „– właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym”,
 - – tiret jedenaste otrzymuje brzmienie:
 - „– Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych”,
 - – po tiret trzynaste dodaje się tiret czternaste w brzmieniu:
 - „– ministrem właściwym do spraw środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, oraz”,
- f) pkt 9 otrzymuje brzmienie:
 - „9) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,

- b) dokonanych uzgodnień;”,
- g) po pkt 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu:

„10a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;”,
- h) pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;”,
- i) uchyla się pkt 12,
- j) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z konsultacji społecznych;”,
- k) po pkt 13 dodaje się pkt 13a–13c w brzmieniu:

„13a) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 5a, pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b;

13b) jeżeli w wyniku czynności określonych w pkt 13 lub 13a w projekcie planu miejscowego wprowadzono zmiany w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia czynności, o których mowa w pkt 10a–13 w zakresie tych zmian;

13c) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;”,
- l) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.”;
- 17) uchyla się art. 17a i art. 18;
- 18) w art. 19 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego wymagających ponowienia uzgodnień – czynności, o których mowa w art. 17 pkt 5a, pkt 6 lit. b, pkt 9 lit. b, pkt 13c i 14, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”;

19) w art. 20:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się:

1) ustalenie w planie miejscowym:

a) przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,

b) 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 $\frac{2}{3}$ 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;

2) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4.”;

20) art. 23 otrzymuje brzmienie:

„Art. 23. Podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, w zakresie swojej własności rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu odpowiednio projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.”;

21) w art. 24:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują i uzgadniają, na swój koszt, odpowiednio projekt planu ogólnego albo projekt planu miejscowego. Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 i 2185), zwanej dalej „Kodeksem postępowania administracyjnego”, przy czym uzgodnienia projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. ...).”

b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Uzgodnieniu nie podlega uzasadnienie projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego.”

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może uznać za uzgodniony projekt planu ogólnego albo projekt planu miejscowego, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b oraz art. 17 pkt 6 lit. b, nie określą warunków na jakich to uzgodnienie może nastąpić.”

22) w art. 25 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.”

23) użyty w art. 26 w ust. 1 i 2, w art. 27, w art. 28 w ust. 1, w art. 30 w ust. 1a dwukrotnie, w art. 32 w ust. 2 w zdaniu drugim oraz w art. 37j w ust. 5 wyraz „studium” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego”;

24) po art. 27 dodaje się art. 27a i art. 27b w brzmieniu:

„Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W takim przypadku uchwalenie planu

miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

Art. 27b. 1. Do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli:

- 1) plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie:
 - a) wprowadzenia ustaleń wynikających z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) wprowadzenia ustaleń wynikających z decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie lub organy administracji publicznej inne niż organy gminy,
 - c) wprowadzenia ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie,
 - d) zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:
 - zwiększenia oddziaływania na środowisko,
 - zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
 - wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - e) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10,
 - f) zmiany ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- g) zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów,
- h) zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub linii zabudowy o nie więcej niż 1 m,
- i) zmiany ustaleń w związku z wpisem obiektu lub obszaru do rejestru zabytków, skreślenia obiektu lub obszaru z rejestru zabytków lub ujęciem zabytku w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,
- j) zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, która nie powoduje zwiększenia związanych z nimi ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu,
- k) uchylenia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- l) uchylenia ustaleń uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 884 i 2164 oraz z 2023 r. poz. ...).

2. Postępowania uproszczonego nie stosuje się, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. d–l, dotyczą:

- 1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. ...);
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;

- 6) inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- 7) obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- 8) gruntów zmeliorowanych.

3. Postępowania uproszczonego nie stosuje się, jeżeli zmiany, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d–l, dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W ramach postępowania uproszczonego wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

- 1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo jego zmiany z zastosowaniem postępowania uproszczonego;
- 2) sporządza projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 3) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego albo jego zmianę wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 4) jednocześnie:
 - a) występuje do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,
 - b) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - c) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
 - d) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 5) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego albo jego zmiany wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień,
 - c) konsultacji społecznych;
- 6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 3, pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;
- 7) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

8) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

5. W uzasadnieniu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, przedstawia się dodatkowo wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego.

6. Wojewoda odmawia wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, jeżeli projekt planu miejscowego albo jego zmiany nie spełniają warunków określonych w ust. 1–3.

7. Termin wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o wyrażenie zgody. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uważa się za równoznaczne z wyrażeniem zgody.

8. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 14 dni.

9. W wystąpieniach o opinię lub uzgodnienie oraz w ogłoszeniu, o których mowa odpowiednio w ust. 4 pkt 4 lit. b–d, informuje się o zastosowaniu postępowania uproszczonego.

10. Termin na dokonanie uzgodnień albo przedstawienie opinii, o których mowa w ust. 4 pkt 4 lit. b i c, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których mowa w ust. 4 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.

11. Jeżeli:

- 1) wojewoda odmówi wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, lub
- 2) projekt planu miejscowego albo jego zmiany po wprowadzeniu zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 5, nie spełnia warunków określonych w ust. 1–3

– wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6–14, przy czym o opinie i uzgodnienia występuje w niezbędnym zakresie, jeżeli wynika to z wprowadzenia zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 4.

12. W zakresie nieuregulowanym w ust. 1–11 do postępowania uproszczonego stosuje się odpowiednio art. 14 ust. 6–8, art. 15, art. 16, art. 19–21, art. 23, art. 24, art. 25 ust. 2, art. 26, art. 28 i art. 29.”;

25) w art. 28 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu ogólnego lub planu miejscowego stanie się prawomocne, czynności,

o których mowa w art. 13i i art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu ogólnego lub planu miejscowego z przepisami prawnymi.”;

26) w art. 29:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu ogólnego lub planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.”,

b) uchyla się ust. 2,

c) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Na terenie zamkniętym ustalonym decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, plany ogólne i plany miejscowe nie obowiązują.”;

27) w art. 30 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Każdy ma prawo wglądu do planu ogólnego lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów.”;

28) w art. 31:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr uchwał w sprawie uchwalenia lub zmiany planu ogólnego i planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.”,

b) uchyla się ust. 2;

29) w art. 32:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”,

- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”;
- 30) art. 33 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu ogólnego lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 13i, art. 17 i art. 27b, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”;
- 31) w art. 34 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązującej planów miejscowych.”;
- 32) w art. 35 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- „2. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany ich sposobu użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;
- 33) po art. 35 dodaje się art. 35a w brzmieniu:
- „Art. 35a. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, zakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym.”;
- 34) w art. 37:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu:
- 1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
 - 2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed jego uchwaleniem.”;
- b) w ust. 11 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości – wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;”
- c) po ust. 11 dodaje się ust. 11a w brzmieniu:
- „11a. Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.”
- d) ust. 12 otrzymuje brzmienie:
- „12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.”
- 35) w art. 37¹ ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisy art. 36 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 37 ust. 1, 3, 5 i 9–11a stosuje się odpowiednio.”
- 36) w art. 37a ust. 7 otrzymuje brzmienie:
- „7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, uchwała, o której mowa w ust. 1, zawiera część graficzną określającą granice, o których mowa w ust. 6.”
- 37) w art. 37b:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Przed sporządzeniem projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1.”

- b) w ust. 2:
- pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a w ust. 1;”;
 - po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
 - „2a) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;”;
 - po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu:
 - „7a) wprowadza zmiany do projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień;
 - 7b) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;”;
 - pkt 8 otrzymuje brzmienie:
 - „8) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;”;
 - dodaje się pkt 9–12 w brzmieniu:
 - „9) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wynikające z konsultacji społecznych;
 - 10) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 2a, 4, 5 i pkt 7a lit. b;
 - 11) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
 - 12) przedstawia radzie gminy projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.”;
- c) uchyla się ust. 3,
- d) uchyla się ust. 6 i 7;
- 38) po art. 37e dodaje się art. 37ea–37eg w brzmieniu:
- „Art. 37ea. 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.
- ”

3. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

4. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Art. 37eb. 1. Do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego albo nie spełnia on wymagań określonych w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 lub nie zawiera załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie tego projektu spełniającego te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

3. Jeżeli inwestor nie usunie braków, o których mowa w ust. 2, w terminie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje postanowienie o pozostawieniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, bez rozpoznania, na które służy zażalenie do wojewody. Do postanowienia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, od dnia usunięcia braków, o których mowa w ust. 2:

- 1) udostępnia w Rejestrze,
- 2) przekazuje radzie gminy

– ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.

Art. 37ec. 1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno:

- 1) 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;

- 2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji, o których mowa w pkt 1;
- 3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
- 4) jednocześnie:
 - a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
 - c) występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
 - d) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 5) w terminie 14 dni od zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień,
 - c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;
- 6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;
- 7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;
- 8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
- 9) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy, o której mowa w pkt 7, wraz z raportem o którym mowa w art. 8k ust. 2.

3. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.

4. Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Przepisu art. 25 ust. 1a nie stosuje się.

5. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni.

6. W przypadku gdy zintegrowany plan inwestycyjny spełnia warunki określone w art. 27b ust. 1 pkt 1 i ust. 2:

- 1) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności określone w ust. 1 bez wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 2) konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ust. 1:
 - a) pkt 1 i 4, prowadzi się przez okres 14 dni,
 - b) pkt 2 i 3, przeprowadza się nie wcześniej niż po upływie 3 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż 3 dni przed ostatnim dniem terminu, o którym mowa w lit. a.

Art. 37ed. 1. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

2. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, 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, o której mowa w ust. 5;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3.

3. Przez umowę urbanistyczną gmina może:

- 1) zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;
- 2) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

4. 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.

5. 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.

6. Jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia.

7. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

8. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy.

9. Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego.

10. Do umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.

11. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej.

Art. 37ee. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy.

Art. 37ef. 1. Rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Po otrzymaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponawia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1–3, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7–9.

Art. 37eg. 1. Stronami umowy urbanistycznej może być kilku inwestorów, którzy złożyli jeden wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może prowadzić jedno postępowanie w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie kilku oddzielnych wniosków. W takim przypadku jest zawierana jedna umowa urbanistyczna oraz jest podejmowana jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego.”;

39) w art. 37i:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339 oraz z 2023 r. poz. 326) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.”,

b) uchyla się ust. 3,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Do umowy urbanistycznej, o której mowa w ust. 5, stosuje się odpowiednio art. 37ed ust. 5, 6, 9 i 10.”,

d) uchyla się ust. 6;

40) w art. 37j ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Komitet Rewitalizacji, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, opiniuje projekt miejscowego planu rewitalizacji.”;

41) art. 37n otrzymuje brzmienie:

„Art. 37n. 1. W zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea–37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego i miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

2. Ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny i miejscowy plan rewitalizacji.”;

42) w art. 38b:

a) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o przystąpieniu do sporządzania projektu audytu krajobrazowego;”,

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego;”,

– po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego;”,

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;

5) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza do projektu audytu krajobrazowego zmiany wynikające z konsultacji społecznych;”,

– uchyla się pkt 6,

– dodaje się pkt 7 i 8 w brzmieniu:

„7) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

8) przedstawia sejmikowi województwa projekt audytu krajobrazowego.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Audyt krajobrazowy uchwała sejmik województwa.”,

c) uchyla się ust. 6;

43) w art. 39 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) system obszarów chronionych, w tym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;”;

44) w art. 41:

a) w ust. 1:

– pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, nie krótszy jednak niż 3 miesiące od dnia ogłoszenia;

- 2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, określając termin składania wniosków do projektu planu, nie krótszy jednak niż 3 miesiące od dnia zawiadomienia;”,
 - uchyla się pkt 3,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) sporządza projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;”,
 - po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
 - „4a) udostępnia w Rejestrze projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;”,
 - po pkt 6a dodaje się pkt 6b w brzmieniu:
 - „6b) wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień;”,
 - po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:
 - „7a) udostępnia w Rejestrze projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;”,
 - pkt 8 otrzymuje brzmienie:
 - „8) przedstawia sejmikowi województwa projekt planu wraz z wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1.”,
 - b) uchyla się ust. 3;
- 45) w art. 44:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu ogólnego oraz planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu ogólnego oraz planu miejscowego.”,
 - b) w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
 - „Koszty wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu ogólnego lub planu miejscowego oraz zwrotu wydatków na

odszkodowania, o których mowa w art. 36, a także kwoty przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów realizacji zadań gminnych są ustalane w umowie zawartej między marszałkiem województwa a wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta.”;

46) w art. 50 w ust. 2a skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88)”;

47) w art. 51:

a) w ust. 2b zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym postanowienie, o którym mowa w ust. 2, stało się ostateczne.”,

b) ust. 2e otrzymuje brzmienie:

„2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.”;

48) w art. 53:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się w sposób, o którym mowa w art. 39 Kodeksu postępowania administracyjnego.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. Prawa rzeczowe do nieruchomości oraz dane dotyczące osób, którym te prawa przysługują, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

1b. Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne.

1c. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieuzyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Przepisu art. 34 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

1d. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa pisma doręcza się właściwemu organowi reprezentującemu Skarb Państwa.”,

c) w ust. 4:

– po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;”,

– po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) ministrem właściwym do spraw środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze;”,

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) marszałkiem województwa w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych;”,

– pkt 9a otrzymuje brzmienie:

„9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie;”,

– pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów

o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;”

d) w ust. 5e:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

- a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
- b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
- c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV”

– w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:

„3) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

- a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej lub równej 500 mm,

- d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;
- 4) podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosięznymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosięznego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.”,
- e) w ust. 5f zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„Operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego, operator systemu przesyłowego gazowego, operator systemu dystrybucyjnego gazowego lub podmiot zajmujący się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosięznymi przedstawia opinię, o której mowa w ust. 5e, w terminie nie dłuższym niż 2 tygodnie od dnia otrzymania wniosku o jej przedstawienie.”;
- 49) w art. 54:
 - a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1,
 - b) w ust. 1 w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodne z planem ogólnym oraz wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:”,
 - c) dodaje się ust. 2 i 3 w brzmieniu:
„2. Zgodność warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym zapewnia się przez:
 - 1) ustalenie:
 - a) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
 - b) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu 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 $\frac{2}{3}$ 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 ten teren,
- wysokości zabudowy nie większej niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;

2) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 5.

3. Obowiązek zapewnienia zgodności warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy terenów zamkniętych ustalonych decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.”;

50) w art. 57 uchyla się ust. 4;

51) w art. 59:

a) ust. 1–2a otrzymują brzmienie:

„1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

2. Do jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

2a. Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4–6, 8–12, 17, 21–28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”,

b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. Przepisu ust. 2a nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin;
- 3) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1–3, 8, 14, 15, 17, 24, 29 i 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach Natura 2000;
- 4) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5, 8 i 22 oraz ust. 2 pkt 1–3, 8, 14, 15, 31 i 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.”,

c) w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, z wyjątkiem zmiany zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 2 i 2a, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:”;

52) w art. 61:

a) w ust. 1:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;”;

– w pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,”;

- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Przepisów ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji:
- 1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
 - 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do:

 - 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
 - 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
 - 4) urządzeń wodnych;
 - 5) stacji paliw;
 - 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1083, 1260 i 2687);
 - 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
 - 8) zalesienia terenu;
 - 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
 - 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.”,

e) ust. 5a i 6 otrzymują brzmienie:

„5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej

trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych.”,

f) w ust. 7:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
„1a) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;”;
- pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) udziału powierzchni zabudowy;”;
- pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:
„4) wysokości zabudowy;
5) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych);”;
- dodaje się pkt 6 i 7 w brzmieniu:
„6) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
7) minimalnej liczby miejsc do parkowania.”;

53) po art. 61 dodaje się art. 61a w brzmieniu:

„Art. 61a. W przypadku wywłaszczenia nieruchomości lub jej części do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej odtworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wywłaszczonego, na nieruchomości sąsiedniej lub części nieruchomości, która nie została wywłaszczona, nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1a, a warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym.”;

- 54) w art. 63 w ust. 5 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:
„W przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.”;
- 55) w art. 64 w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Przepisy art. 51 ust. 2–3, art. 52, art. 53 ust. 1a–1d, 3–5a i 5c–5f oraz art. 54–56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:”;
- 56) w art. 64a uchyla się ust. 2;
- 57) po art. 64b dodaje się art. 64c w brzmieniu:
„Art. 64c. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.”;
- 58) w art. 65:
- a) w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a i 1b w brzmieniu:
„1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;
- 59) w art. 67a:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Organy właściwe do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, zwane dalej „zbiorami”.”;
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
„1a. Czynności, o których mowa w ust. 1, wykonuje się w Rejestrze.”;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zbiory obejmują dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego.”,

d) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, jeżeli akt, o którym mowa w ust. 2, posiada część graficzną.”,

e) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, oraz:

- 1) lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych określonych w pkt 1.

3b. Dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego obejmują dane, o których mowa w ust. 3, oraz:

- 1) lokalizację przestrzenną terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) lokalizację przestrzenną linii zabudowy w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 3) atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych określonych w pkt 1 i 2.”,

f) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Metadane, o których mowa w ust. 4, są tworzone, aktualizowane i udostępniane w Rejestrze.”,

g) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt lub wydanego zarządzenia zastępczego wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego.”;

60) uchyla się art. 67c;

61) po rozdziale 5a dodaje się rozdział 5b w brzmieniu:

„Rozdział 5b

Rejestr Urbanistyczny

Art. 67d. 1. W Rejestrze gromadzi się informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dane przestrzenne.

2. Rejestr umożliwia tworzenie, aktualizację i udostępnianie danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Art. 67e. 1. Rejestr prowadzi się w systemie teleinformatycznym.

2. Rejestr prowadzi się w sposób zapewniający interoperacyjność udostępnionych w nim zbiorów i związanych z nimi usług, w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 67f. 1. Zapewnia się nieodpłatny dostęp do informacji i danych udostępnianych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

2. Informacje i dane udostępniane w Rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

3. Administratorem danych osobowych gromadzonych w Rejestrze jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 67g. 1. Rejestr prowadzi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Minister właściwy do spraw informatyzacji zapewnia funkcjonowanie systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest Rejestr, o którym mowa w ust. 1.

Art. 67h. 1. W Rejestrze udostępnia się informacje i dane, o których mowa w art. 67d ust. 1, pochodzące z:

- 1) uchwał o przystąpieniu do sporządzania aktów planowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji,
- 2) wniosków o sporządzenie lub zmianę planów ogólnych lub planów miejscowych oraz wniosków o uchwalenie zintegrowanych planów inwestycyjnych,
- 3) diagnoz, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,

- 4) uchwał o szczegółowym trybie i harmonogramie opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
 - 5) diagnoz, o których mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju przygotowywanych w ramach opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
 - 6) aktów planowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem, o ile jego sporządzenie jest wymagane,
 - 7) uchwał o wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał o przyjęciu gminnych programów rewitalizacji oraz uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji,
 - 8) uchwał o przyjęciu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
 - 9) wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
 - 10) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem decyzji dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
 - 11) uchwał w sprawie aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych i oceny, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
 - 12) zarządzeń zastępczych wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego,
 - 13) rozstrzygnięć nadzorczych wojewody stwierdzających nieważność aktów planowania przestrzennego,
 - 14) wyroków sądów administracyjnych dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz aktów planowania przestrzennego
- niezwłocznie po sporządzeniu tych dokumentów.

2. W Rejestrze udostępnia się także, na zasadach określonych w ust. 3–5, projekty aktów planowania przestrzennego, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

3. Projekty aktów planowania przestrzennego przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy albo sejmikowi województwa udostępnia się w Rejestrze wraz z uzasadnieniem, wykazem, o którym mowa w art. 8k ust. 1, raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

4. Projekty:

- 1) gminnych programów rewitalizacji,
- 2) uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- 3) uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji

– przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy udostępnia się w Rejestrze wraz z uzasadnieniem, raportem, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

5. Projekty strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego przekazywane do konsultacji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, lub przedstawiane zarządowi województwa udostępnia się w Rejestrze najpóźniej w dniu przekazania lub przedstawienia.

6. Do informacji i danych udostępnionych w Rejestrze stosuje się odpowiednio art. 26 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461).

7. W Rejestrze udostępnia się także inne informacje i dane konieczne w procedurze planistycznej, na podstawie porozumienia właściwego ministra z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określającego zakres i tryb ich tworzenia, aktualizacji i udostępniania.

Art. 67i. 1. Organy wytwarzające informacje lub dane podlegające udostępnieniu w Rejestrze wprowadzają te informacje lub dane do Rejestru.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do sądów administracyjnych. W tym przypadku obowiązek, o którym mowa w ust. 1, wykonuje organ, który sporządził zaskarżony akt, a w przypadku decyzji administracyjnych organ właściwy do rozpoznania sprawy w pierwszej instancji.

3. Organy, o których mowa w ust. 1 i 2, mogą upoważnić do wprowadzania do Rejestru informacji lub danych podmioty, które wytworzyły te informacje lub dane.

Art. 67j. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowe rozwiązania organizacyjno-techniczne Rejestru,
- 2) szczegółowy zakres informacji i danych gromadzonych w Rejestrze,
- 3) tryb tworzenia, aktualizacji oraz udostępniania informacji i danych, o których mowa w art. 67d ust. 1

– mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności informacji i danych gromadzonych i udostępnianych w Rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności, o której mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej oraz w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.”;

62) uchyla się art. 83;

63) w art. 87:

- a) w ust. 3a w zdaniu pierwszym wyraz „wykorzystywania” zastępuje się wyrazem „użytkowania”,
- b) w ust. 3b w zdaniu pierwszym wyraz „wykorzystywania” zastępuje się wyrazem „użytkowania”.

Art. 2. W ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1947 i 2705) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. Cmentarze zakłada się i rozszerza na nieruchomościach, dla których w planach miejscowych ustalono przeznaczenie – teren cmentarza.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338) w art. 3 w pkt 1 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 4. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185) w art. 41 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) droga lub jej odcinek przebiega przez teren zwartej zabudowy mieszkaniowej;”;

Art. 5. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, 1846 i 2185) w art. 47a w ust. 3:

1) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Ewidencję miejscowości, ulic i adresów prowadzi się na podstawie;”;

2) uchyla się pkt 1;

3) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;”.

Art. 6. W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10e:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina opracowuje strategię rozwoju gminy.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Gmina może nie opracować strategii rozwoju gminy, jeżeli obszar gminy jest objęty strategią rozwoju ponadlokalnego.”,

c) w ust. 3 pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, w tym:

a) strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych,

b) system powiązań przyrodniczych,

c) główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych,

d) główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;

5) ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:

a) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,

b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- c) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...),
 - e) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
 - f) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
 - g) zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
 - h) zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
 - j) zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;”
- d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Strategię rozwoju gminy sporządza się w formie tekstowej oraz graficznej zawierającej zobrazowanie treści, o których mowa w szczególności w ust. 3 pkt 4–7.”;
- 2) w art. 18 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;”;
- 3) w art. 41a po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
- „3a. Projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego zgłoszony w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej staje się przedmiotem obrad rady gminy nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia złożenia projektu.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 37 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pozwolenia wodnoprawne, wnoszenie lub niewnoszenie sprzeciwu od przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego, oceny wodnoprawne, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz decyzje w sprawie zmian w zalesianiu, zadrzewianiu, tworzeniu obwodów łowieckich, a także projekty planów ogólnych gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego.”;

2) w art. 37c wyrazy „ze studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” zastępuje się wyrazami „z planami ogólnymi gmin”;

3) w art. 37d wyrazy „studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” zastępuje się wyrazami „planów ogólnych gmin”.

Art. 8. W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726 i 2311) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przez wyznaczenie terenu lasu lub decyzja o warunkach zabudowy.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w pierwszej kolejności wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8, z wyłączeniem nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolnych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo miejscowym planie odbudowy na cele inne niż rolne, a w przypadku braku tych planów –

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, 1250, 1604, 2185, 2515 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 261.

nieruchomości objętych w planie ogólnym gminy inną strefą planistyczną niż strefa otwarta;”;

b) w ust. 5 w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez tę jednostkę – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku – z ustaleniami planu ogólnego gminy;”;

c) w ust. 5c skreśla się wyrazy „a w przypadku braku miejscowego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”;

d) w ust. 5d pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z realizacją i rozbudową obiektów użyteczności publicznej, tworzeniem nowych miejsc pracy oraz rozwojem lokalnym realizowanym przez jednostki samorządu terytorialnego, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;”;

2) w art. 28 w ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy.”;

3) w art. 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nieruchomości, które nie zostały sprzedane na zasadach określonych w przepisach ust. 1, art. 17a i art. 42 albo co do których przepisy te nie mają zastosowania, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja), z tym że nieruchomości rolne o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na użytkowanie rolnicze, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 3b.”;

4) w art. 39 w ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) wydzierżawienie następuje w związku z wyłączeniem, za zgodą dzierżawcy, z przedmiotu umowy dzierżawy całości gruntów albo ich części, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzierżawianej bez przetargu nieruchomości

wyrażona w hektarach przeliczeniowych nie powinna być większa od wyłączonej z umowy dzierżawy;”;

5) w art. 50 uchyla się ust. 2.

Art. 10. W ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. poz. 363, z późn. zm.⁵⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, na wniosek lub za zgodą wojewody, rada gminy może zastosować postępowanie uproszczone. Do postępowania uproszczonego, o którym mowa w zdaniu pierwszym art. 27b ust. 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...) nie stosuje się.”,

b) uchyla się ust. 3 i 4;

2) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. Koszty sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążają budżet gminy, chyba że gmina, na wniosek wojewody, zastosuje postępowanie uproszczone, o którym mowa w art. 5 ust. 2. Wówczas koszty sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążają budżet wojewody, a budżet gminy w zakresie, w jakim plan sporządza się w celu wykonania zadań własnych gminy.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) w art. 2 w ust. 1a skreśla się wyrazy „albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej”.

Art. 12. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.⁶⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 35 w ust. 1 w pkt 1 uchyla się lit. c;

2) w art. 48b:

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. poz. 668, z 2000 r. poz. 700, z 2002 r. poz. 984 i 1683 oraz z 2004 r. poz. 39 i 2703.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206 i 2687.

- a) w ust. 2 w pkt 1 skreśla się wyrazy „lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej”,
- b) w ust. 3 w pkt 1 skreśla się wyrazy „lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej”.

Art. 13. W ustawie z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2483 i 2707) w art. 39b w ust. 1 uchyla się pkt 5f.

Art. 14. W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4 uchyla się pkt 29 i 30;
- 2) w art. 7:
 - a) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”,
 - b) w ust. 3 dodaje się zdanie trzecie i czwarte w brzmieniu:

„Termin na wyrażenie zgody wynosi 60 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.”,
 - c) uchyla się ust. 5;
- 3) w art. 10 w ust. 2 wyrazy „mapa planu zagospodarowania gminy lub miasta” zastępuje się wyrazami „część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;
- 4) w art. 20 w ust. 2 wyrazy „położonych, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej” zastępuje się wyrazem „rolnych”.

Art. 15. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.⁷⁾) w art. 18 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – ze strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego;”.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295.

Art. 16. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 23 w ust. 1c pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy;”;
- 2) w art. 24 uchyla się ust. 3;
- 3) w art. 73 w ust. 2b uchyla się pkt 4;
- 4) w art. 154:
 - a) w ust. 2 skreśla się wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub”,
 - b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości oraz ustalenia planu ogólnego gminy.”;
- 5) w art. 155 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;”;
- 6) w art. 181a pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planów ogólnych gmin.”.

Art. 17. W ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2094) w art. 41 w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

- „4) przygotowywanie projektów strategii rozwoju województwa i innych strategii rozwoju, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, audytu krajobrazowego, regionalnych programów operacyjnych, programów służących realizacji umowy partnerstwa w zakresie polityki spójności oraz ich wykonywanie;”.

Art. 18. W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 71:
 - a) w ust. 1 wyrazy „studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” zastępuje się wyrazami „planów ogólnych gmin”,

- b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„W koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:”;
- 2) w art. 72:
- a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:”;
 - b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
„2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.”;
 - c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
„5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.”;
 - d) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:
„6a. Wymagania w zakresie ochrony przed hałasem określa się z uwzględnieniem programów ochrony środowiska przed hałasem.”;
- 3) w art. 73 w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z:”;

4) w art. 101a ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Funkcję pełnioną przez powierzchnię ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania, chyba że inna funkcja wynika z przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.”;

5) w art. 118 w ust. 6 w pkt 4 wyrazy „dokumentów planistycznych” zastępuje się wyrazami „aktów planowania przestrzennego”.

Art. 19. W ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 oraz z 2022 r. poz. 1549) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.”;

2) w art. 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji, o którym mowa w art. 21 ust. 1.”;

3) w art. 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Plan powinien być zgodny z kierunkami rozwoju gminy określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleniami zezwolenia wydanego przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.”.

Art. 20. W ustawie 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13d:

a) ust. 12–14 otrzymują brzmienie:

„12. Niezwłocznie po wystąpieniu o opinie, o których mowa w ust. 6 i 7, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

13. Po zaopiniowaniu projektu miejscowego planu odbudowy oraz zakończeniu konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu miejscowego planu odbudowy wynikające z uzyskanych opinii i konsultacji społecznych.

14. Miejscowy plan odbudowy uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji ustalonych w miejscowym planie odbudowy inwestycji z zakresu obiektów liniowych, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w tym wykupu i wywłaszczenia gruntów niezbędnych do ich realizacji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.”,

b) uchyla się ust. 18;

2) po art. 13f dodaje się art. 13fa w brzmieniu:

„Art. 13fa. Do miejscowego planu odbudowy w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 1a, 5 oraz 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące aktów planowania przestrzennego.”.

Art. 21. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715, 1846, 2185 i 2642) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 21 w ust. 2 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

„28) uzgadnianie projektów planów ogólnych gmin, projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniowanie projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, w zakresie przewidzianym w ustawie.”;

2) w art. 55 w ust. 12 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uzgadnianiu projektów planów, projektów decyzji oraz wydawaniu opinii, o których mowa w art. 86 ust. 7 i 11 oraz art. 87⁷.”;

3) w art. 86:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zakładającemu lotnisko, zarządzającemu lotniskiem użytku publicznego oraz instytucjom zapewniającym służby żeglugi powietrznej przysługuje prawo zakładania lotniczych urządzeń naziemnych na nieruchomościach sąsiadujących z lotniskiem oraz prawo dostępu do nich.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. W celu ochrony lotniczych urządzeń naziemnych przed zakłóceniami wyznacza się powierzchnie ograniczające zabudowę zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 92 ust. 1, dla urządzeń:

- 1) wpisanych do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych, o którym mowa w art. 88 ust. 1;
- 2) wskazanych w planie generalnym lotniska;
- 3) określonych w decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym;
- 4) dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę.

2b. Podmiot, o którym mowa w ust. 2, przekazuje Prezesowi Urzędu dane wektorowe dotyczące granic poziomych i pionowych wraz z wartościami atrybutowymi, przedstawiające powierzchnie ograniczające zabudowę, w wersji elektronicznej, odniesione przestrzennie w układzie współrzędnych Światowego Systemu Geograficznego 1984 (WGS-84), w celu uwzględnienia tych powierzchni w uzgodnieniach, o których mowa w ust. 7, oraz opiniach, o których mowa w ust. 11.”,

c) ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. Prezes Urzędu uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projekty planów ogólnych gmin, projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których jest planowane lub znajduje się lotnicze urządzenie naziemne oraz wyznaczone powierzchnie ograniczające zabudowę, pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.

8. W terminie 14 dni od dnia zatwierdzenia planu generalnego lotniska, zatwierdzenia zmiany planu generalnego lotniska, otrzymania decyzji o wpisie lotniczego urządzenia naziemnego do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych, decyzji o pozwoleniu na budowę lotniczego urządzenia naziemnego, decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym lub każdej innej decyzji o zmianie powierzchni ograniczających zabudowę, podmiot, o którym mowa w ust. 2, przekazuje do organu samorządu terytorialnego właściwego w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym wyznaczone powierzchnie ograniczające zabudowę, oraz do wojewody właściwego miejscowo

dla terenu, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, mapę w skali 1:25 000 z tymi powierzchniami, w celu uwzględnienia wskazanych ograniczeń wysokości zabudowy przy planowaniu przestrzennym.”;

4) w art. 87⁷ ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W celu ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska, projekty planów ogólnych gminy, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgadniają odpowiednio:

- 1) Prezes Urzędu – w przypadku lotniska cywilnego – dla terenów, na których:
 - a) znajduje się lub jest planowane lotnisko zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym,
 - b) wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1,
 - c) wydano zezwolenie, o którym mowa w art. 55 ust. 2,
 - d) wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z art. 87 ust. 1;
- 2) terenowe organy wykonawcze Ministra Obrony Narodowej w sprawach rekrutacji, operacyjno-obronnych i administracji niezespolonej, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (Dz. U. poz. 2305 oraz z 2023 r. poz. 347) – w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych;
- 3) minister właściwy do spraw wewnętrznych – w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk służb porządku publicznego.

2. Organy, o których mowa w ust. 1, zgodnie z właściwością określoną w ust. 1, opiniują plany zagospodarowania przestrzennego województwa dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z art. 87 ust. 1.”.

Art. 22. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2569 oraz z 2023 r. poz. 326 i 412) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się art. 1b;
- 2) w art. 2a w ust. 4d pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) informację o przeznaczeniu sprzedawanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w miejscowym planie odbudowy, a w przypadku ich braku – informację o lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalonej w ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

informację o sposobie zagospodarowania terenu i warunkach zabudowy ustalonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy; w przypadku braku ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomości w planie ogólnym gminy.”;

3) uchyla się art. 9a.

Art. 23. W ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 18:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, strategii rozwoju gmin, strategii rozwoju ponadlokalnego, planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów odbudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.”,

b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Określając ustalenia strategii, analiz, planów i studiów, o których mowa w ust. 1, w szczególności:”;

2) w art. 19:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu odbudowy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

1) objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;

2) ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.”,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów, o których mowa w ust. 1.

3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.”;

3) uchyla się art. 145.

Art. 24. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185 i 2375) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) użyte w art. 3 w pkt 1, w art. 10 w ust. 6, w art. 13 w ust. 3a, w art. 16 w ust. 7, w art. 28 w ust. 10 w pkt 5 oraz w art. 29 w ust. 8 w pkt 4, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „plan ogólny gminy”;
- 2) użyte w art. 16 w ust. 4b, w art. 19 w ust. 6e, w art. 23 w ust. 3b oraz w art. 23a w ust. 7, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „plan ogólny gminy”;
- 3) w art. 20:
 - a) w ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wskazanie wymagań ochrony przyrody koniecznych do uwzględnienia w ustaleniach planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.”,
 - b) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) wskazanie wymagań ochrony przyrody koniecznych do uwzględnienia w ustaleniach planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych,

morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych;”;

4) w art. 23 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.”;

5) w art. 30 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.”;

6) w art. 66 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Określając ustalenia planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia się potrzeby funkcjonowania i rozwoju istniejących lub projektowanych ogrodów botanicznych lub zoologicznych.”;

7) w art. 67 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – wypis i wyrys z planu ogólnego gminy, dotyczący działek ewidencyjnych, na których jest projektowana lokalizacja ogrodu botanicznego lub zoologicznego;”.

Art. 25. W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151) w art. 39 w ust. 4 w pkt 3 skreśla się wyrazy „lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Art. 26. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 i 2236) w załączniku do ustawy w części I w kolumnie 2 w ust. 51 wyrazy „ze studium lub planu zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „z planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Art. 27. W ustawie 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 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.⁸⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 46 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) planu ogólnego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;”;
- 2) w art. 54 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3. Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...).”;
- 3) w art. 58 w ust. 1 w pkt 3 wyrazy „studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” zastępuje się wyrazami „planów ogólnych gmin”;
- 4) w art. 64 w ust. 2 w pkt 3 skreśla się wyrazy „dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538),”;
- 5) w art. 72 uchyla się ust. 1b;
- 6) w art. 74 w ust. 1 w pkt 5 skreśla się wyrazy „dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,”;

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1260, 1261, 1783, 1846, 2185 i 2687.

- 7) w art. 77 w ust. 2 w pkt 3 skreśla się wyrazy „dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,”;
- 8) w art. 80 w ust. 2 skreśla się wyrazy „dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,”.

Art. 28. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836 oraz z 2022 r. poz. 1261) w art. 13 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 29. W ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 884 i 2164) w art. 59 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej wiąże właściwe organy przy opracowywaniu planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda niezwłocznie przekazuje wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej właściwym miejscowo wójtom, burmistrzom lub prezydentom miast.”.

Art. 30. W ustawie z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1599 i 2185) w art. 30 w ust. 3 w pkt 3 wyrazy „terenów wykorzystywanych na cele kultury fizycznej” zastępuje się wyrazami „terenów usług sportu i rekreacji”.

Art. 31. W ustawie z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1343 i 2666) w art. 12 w ust. 2 w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) planu ogólnego gminy,”.

Art. 32. W ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, 1261, 1504, 2185 i 2687) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystania nieruchomości wynikającego z planu ogólnego gminy oraz przepisów odrębnych.”;

2) w art. 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli zamierzona działalność sprzeciwia się interesowi publicznemu, w szczególności związanemu z bezpieczeństwem państwa w tym z interesem surowcowym państwa lub ochroną środowiska w tym z racjonalną gospodarką złożami kopalin, bądź uniemożliwiłaby wykorzystanie nieruchomości lub obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ich przeznaczeniem określonym odpowiednio przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, plany zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej lub przepisy odrębne, a w przypadku braku tych planów – uniemożliwiłaby wykorzystanie nieruchomości lub obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej w sposób wynikający z planu ogólnego gminy lub przepisów odrębnych, organ koncesyjny odmawia udzielenia koncesji.”;

3) w art. 95:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Udokumentowane:

- 1) złoża kopalin,
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- 3) podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

– podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Określając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów ogólnych gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, uwzględnia się występowanie złóż oraz struktur, o których mowa w ust. 1, oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobycia lub wykorzystania.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji wprowadza się w planach ogólnych gmin,

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województw w terminie:

- 1) 2 lat od dnia doręczenia decyzji lub kopii decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej albo dodatku do dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej;
 - 2) roku od dnia doręczenia decyzji o uznaniu złoża kopaliny lub jego części za złożo strategiczne.”,
- d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
- „2a. Podmiot, na rzecz którego zatwierdzono dokumentację geologiczną złoża lub dodatek do dokumentacji geologicznej złoża, ponosi koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego gminy, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, jeżeli koszty te wynikają z realizacji obowiązku, o którym mowa w ust. 2.”,
- e) uchyla się ust. 3;
- 4) w art. 96:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W terminie 6 miesięcy od dnia upływu terminu określonego w art. 95 ust. 2 wojewoda wydaje zarządzenie zastępcze wprowadzające do planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw zmiany konieczne dla ochrony złóż kopaliny, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w art. 95 ust. 2.”,
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. W przypadku wydania zarządzenia zastępczego wojewoda wymierza gminie lub samorządowi województwa, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie do ministra właściwego do spraw środowiska, karę w wysokości:

 - 1) 30 000 zł – za uchybienie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2 pkt 1;
 - 2) 120 000 zł – za uchybienie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2 pkt 2.

1b. W drodze postanowienia wojewoda odstępuje od wymierzenia kary, o której mowa w ust. 1a, w przypadku gdy gmina lub samorząd województwa wykaze, że przystąpiła niezwłocznie do realizacji obowiązku wynikającego z art. 95

ust. 2, lecz z przyczyn od niej niezależnych zachowanie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2, nie było możliwe.

1c. Wojewoda uchyla karę, w drodze postanowienia, jeżeli gmina lub samorząd województwa po nałożeniu kary wykáže istnienie okoliczności, o których mowa w ust. 1b.

1d. Wpływy z kar, o których mowa w ust. 1a, stanowią dochód budżetu państwa.”,

c) ust. 2–4 otrzymują brzmienie:

„2. Zmiana planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa w trybie, o którym mowa w ust. 1, wywołuje skutki prawne takie jak plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Koszty sporządzenia zmiany:

- 1) planu ogólnego gminy i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze;
- 2) planu zagospodarowania przestrzennego województwa ponosi w całości województwo, którego obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

4. W przypadku niewydania zarządzenia zastępczego w terminie, o którym mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw środowiska wymierza wojewodzie, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.”,

d) ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. W przypadku złożenia przez radę gminy lub sejmik województwa skargi na zarządzenie zastępcze, o którym mowa w ust. 1, sąd administracyjny wyznacza rozprawę w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia skargi do sądu.

8. Przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i ...) oraz ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2094 oraz z 2023 r. poz. ...) stosuje się odpowiednio.”;

5) w art. 104:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się:

- 1) określając ustalenia planu ogólnego gminy;
 - 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przewidywane dla środowiska skutki działalności określonej w koncesji uwzględnia się w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzanym na potrzeby planu ogólnego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie odpowiednio projektu zagospodarowania złoża albo planu zagospodarowania podziemnego składowiska dwutlenku węgla.”.

Art. 33. W ustawie 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) w art. 9 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 34. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2023 r. poz. 272) w art. 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W okresie wskazanym w przepisach wydanych na podstawie art. 1 ust. 2 do zbywania na rzecz poszkodowanych będących osobami fizycznymi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, przeznaczonych na cele mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy i ustalająca przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosuje się odpowiednio art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i poz. ...).”.

Art. 35. W ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127 i 2722 oraz z 2023 r. poz. 295) w art. 96 w ust. 1 w pkt 5 wyrazy „planów zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Art. 36. W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846) w art. 11 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 37. W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 oraz z 2023 r. poz. 28) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) jednostki samorządu terytorialnego, ich jednostki organizacyjne, oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy;”;
- 2) w art. 6:
 - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. O sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych co najmniej:

 - 1) przez publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914);
 - 2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym dokumentem poddawanych konsultacjom oraz w siedzibie obsługującego go urzędu;
 - 3) przez udostępnienie informacji na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na swojej stronie internetowej, jeżeli taką posiada;
 - 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.”;
 - b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Termin wyznaczony na składanie uwag nie może być krótszy niż 35 dni, licząc od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych.”;
 - c) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Spotkania, debaty, warsztaty i spacerzy studyjne przeprowadza się nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż 7 dni przed ostatnim dniem terminu, o którym mowa w ust. 5.”;
 - d) ust. 7–9 otrzymują brzmienie:

„7. Niezwłocznie po zakończeniu konsultacji społecznych opracowuje się raport podsumowujący ich przebieg, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z przeprowadzonych w ramach konsultacji czynności.

8. Projekty dokumentów poddawanych konsultacjom społecznym, a także projekty dokumentów przekazywanych do rady gminy oraz raporty, o których mowa w ust. 7, udostępnia się w Rejestrze Urbanistycznym, o którym mowa w art. 67d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...), oraz na żądanie osób zainteresowanych w siedzibie urzędu gminy.

9. Zamieszczenie w Rejestrze Urbanistycznym, o którym mowa w art. 67d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raportu, o którym mowa w ust. 7, kończy konsultacje społeczne.”;

- 3) w art. 7 w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„Zasady, o których mowa w ust. 2, określa, w drodze uchwały, rada gminy przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji.”;
- 4) w art. 11 w ust. 5:
 - a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich lub określonych nieruchomości położonych na obszarze lub wskazanych podobszarach rewitalizacji;”;
 - b) w pkt 2 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11)”;
- 5) w art. 12 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„Jeżeli w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub innym dokumencie strategicznym dotyczącym rozwoju gminy, przyjętym uchwałą rady gminy, określono obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych, o których mowa w art. 9 ust. 1, lub obszarów rewitalizacji, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 3, dopuszcza się podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji bez konieczności sporządzenia i załączenia do wniosku diagnozy, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1.”;
- 6) w art. 15:
 - a) w ust. 1:
 - pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) opis sposobu realizacji przez gminny program rewitalizacji dokumentów strategicznych gminy, w tym strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, oraz strategii rozwiązywania problemów społecznych;”;
 - po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:
 - „8a) opis sposobu zapewnienia udziału interesariuszy w procesie rewitalizacji, w tym w ramach Komitetu Rewitalizacji;”;
 - w pkt 13 w lit. a wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zastępuje się wyrazami „planie ogólnym gminy”;

- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne zamieszczone w gminnym programie rewitalizacji mogą być realizowane również poza obszarem rewitalizacji, jeżeli wynika to z ich specyfiki i służą one realizacji celów i kierunków działań programu. Przedsięwzięcia takie wymagają uzasadnienia w treści tego programu.”;
- 7) w art. 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Zamieszczenie w gminnym programie rewitalizacji, w ramach listy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, którego realizacja stanowi zadanie podmiotu innego niż gmina, wymaga zgody tego podmiotu.”;
- 8) w art. 17 w ust. 2:
- a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) ogłasza informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania gminnego programu rewitalizacji w sposób określony w art. 6 ust. 2;”;
- b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) wprowadza zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych i uzyskanych opinii, a następnie przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt gminnego programu rewitalizacji wraz z raportem, o którym mowa w art. 6 ust. 7.”;
- 9) w art. 18 w ust. 2 wyrazy „14 dni” zastępuje się wyrazami „21 dni”;
- 10) w art. 20:
- a) uchyla się ust. 1,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Postępowanie w sprawie zmiany planu ogólnego gminy realizujące ustalenia gminnego programu rewitalizacji prowadzi się w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym jeżeli projekt zmiany planu ogólnego gminy nie zawiera także innych ustaleń, przepisów art. 13i ust. 1 oraz ust. 3 pkt 1 i 2 tej ustawy nie stosuje się.”;
- c) uchyla się ust. 3,
- d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Postępowanie w sprawie zmiany planu ogólnego gminy oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wszcząć przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji, a po

sporządzeniu i zamieszczeniu na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej projektu gminnego programu rewitalizacji. Uchwalenie zmiany planu ogólnego gminy oraz uchwalenie albo zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji.”;

11) w art. 23 w ust. 2 w pkt 1 skreśla się wyrazy „lit. a”;

12) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. Do postępowań administracyjnych związanych z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, dotyczących położonych na obszarze Strefy nieruchomości, o których mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisy art. 53 ust. 1a–1d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio.”.

Art. 38. W ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 507) w art. 2 w ust. 1 w pkt 1 uchyla się lit. b.

Art. 39. W ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724) w art. 6 uchyla się pkt 1 i 6.

Art. 40. W ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644) w art. 11 w ust. 2 w zdaniu pierwszym wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 41. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807 i 1561 oraz z 2023 r. poz. 185) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 w ust. 2 pkt 4 i 4a otrzymują brzmienie:

„4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy;

4a) wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”;

2) w art. 52 w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...).”.

Art. 42. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 166:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) obszary szczególnie zagrożenia powodzią uwzględnia się, określając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego, planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy;”.

b) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) planu ogólnego gminy;”;

2) w art. 326 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustalenia dokumentów planistycznych, o których mowa w art. 315 pkt 1–3, uwzględnia się, określając ustalenia strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego, planu ogólnego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.

Art. 43. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079, 1390 i 1846) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 28:

a) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:

„6. W przypadku gdy rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza zakaz, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, decyzje wydane na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące nieruchomości lub ich części znajdujących się na obszarze objętym rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 1, wygasają z dniem wejścia

w życie tego rozporządzenia lub jego zmiany, z wyjątkiem decyzji dotyczących rozbudowy, przebudowy, odbudowy istniejących obiektów liniowych.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do decyzji wydanych na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których przed dniem wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie ust. 1 wydano decyzje o pozwoleniu na budowę albo dokonano zgłoszeń, o których mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu.”,

b) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. W przypadku gdy rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza zakaz, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1, lub jego zmiany, w sprawie decyzji, o których mowa w art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące nieruchomości lub jej części znajdujących się na obszarze, objętych rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 1, umarza się.”;

- 2) użyte w art. 29 w ust. 1 w pkt 2, w art. 29h w ust. 4 w pkt 1 i 2, w art. 120 w ust. 5 dwukrotnie, w art. 120c w pkt 1, w art. 120n w ust. 1 w pkt 4, w art. 120r w ust. 1 i 2, w art. 120w w ust. 3 w pkt 1 i 2 oraz w art. 120ze w ust. 4 dwukrotnie, w różnej liczbie, wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie wyrazami „planu ogólnego gminy”;
- 3) w art. 29 w ust. 1:
 - a) w pkt 8 uchyla się lit. i,
 - b) uchyla się pkt 10;
- 4) w art. 77a uchyla się ust. 1;
- 5) w art. 99 w ust. 4 w pkt 4 w lit. e uchyla się tiret dwunaste;
- 6) w art. 106 w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy”;
- 7) w art. 120 w ust. 6 skreśla się zdanie drugie;
- 8) w art. 120c uchyla się pkt 4;
- 9) w art. 120m:

- a) w ust. 3 wyrazy „ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zastępuje się wyrazami „z planem ogólnym gminy”,
 - b) w ust. 4 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) tereny leżące w odległości, o której mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret czternaste do siedemnaste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;
- 10) w art. 120n w ust. 1 w pkt 9 uchyla się lit. h;
- 11) w art. 120zl w ust. 1:
- a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1) strategia rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, plan ogólny gminy, niezgodne z ustaleniami strategii, w celu zachowania spójności tej zgodności, podlegają obowiązkowi aktualizacji zgodnie z ustaleniami strategii, w terminie 24 miesięcy od dnia jej uchwalenia;
 - 2) strategię rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, plan ogólny gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii;”
 - b) w pkt 3 uchyla się lit. i;
- 12) w art. 120zq w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) zasady pokrywania kosztów postępowania w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji lub uchwalenia albo zmiany planu ogólnego gminy.”;
- 13) w art. 120zs:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1. Plan miejscowy projektu relokacji może obejmować również obszary niezbędne do zapewnienia infrastruktury technicznej i społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także obszary przestrzeni publicznej i cmentarzy, związane z projektem relokacji.

2. Plan miejscowy projektu relokacji uchwała się na wniosek Spółki Celowej zawierający projekt planu miejscowego projektu relokacji, zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK, jeżeli została przyjęta, oraz można uchwalić niezależnie od ustaleń planu ogólnego gminy.”,

b) uchyla się ust. 3–5;

14) art. 120zt otrzymuje brzmienie:

„Art. 120zt. Plan miejscowy projektu relokacji sporządza i uchwała się z zastosowaniem postępowania uproszczonego, o którym mowa w art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”;

15) uchyla się art. 120zu.

Art. 44. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2023 r. poz. 74) w art. 9 w ust. 2 wyrazy „dokumenty planistyczne” zastępuje się wyrazami „akty planowania przestrzennego”.

Art. 45. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. ...), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;”;

- 2) w art. 5:
 - a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy.”,
 - b) uchyla się ust. 4;
- 3) w art. 7:
 - a) w ust. 4 skreśla się zdanie drugie,
 - b) w ust. 7 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;”;
- 4) w art. 12 w ust. 1 skreśla się wyrazy „lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”;
- 5) art. 59 otrzymuje brzmienie:

„Art. 59. Ustawa traci moc z dniem 1 stycznia 2026 r.”.

Art. 46. W ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483 i 1846) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 11 w ust. 3 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”;
- 2) w art. 20a uchyla się ust. 3.

Art. 47. W ustawie 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 r. poz. 1280) w art. 11 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 48. W ustawie z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1635) w art. 12 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 49. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177)

w załączniku do ustawy część III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego” otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej ustawy.

Art. 50. W ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. z 2021 r. poz. 1551) w art. 25 w ust. 2 wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” zastępuje się wyrazami „planu ogólnego gminy”.

Art. 51. Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 52. 1. Do dnia 31 grudnia 2025 r. organy, o których mowa w art. 67i ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędów obsługujących te organy oraz w ich siedzibie informacje i dane, o których mowa w art. 67d ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, pochodzące z:

- 1) uchwał o przystąpieniu do sporządzania aktów planowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji;
- 2) wniosków o sporządzenie lub zmianę planów ogólnych lub planów miejscowych oraz wniosków o uchwalenie zintegrowanych planów inwestycyjnych;
- 3) diagnoz, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 37;
- 4) uchwał o szczegółowym trybie i harmonogramie opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 5) diagnoz, o których mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2023 r. poz. 225 i 412), przygotowywanych w ramach opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 6) aktów planowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem, o ile jego sporządzenie jest wymagane;
- 7) uchwał o wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał o przyjęciu gminnych programów rewitalizacji oraz uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji;

- 8) uchwał o przyjęciu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 9) uchwał w sprawie aktualności planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i oceny, o których mowa w art. 22 ustawy zmienianej w art. 37;
- 10) rozstrzygnięć nadzorczych wojewody stwierdzających nieważność aktów planowania przestrzennego;
- 11) zarządzeń zastępczych wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego.

2. Do dnia 31 grudnia 2025 r. organy, o których mowa w art. 67i ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają także, na zasadach określonych w ust. 3–5, projekty: aktów planowania przestrzennego, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminny lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

3. Do dnia 31 grudnia 2025 r. projekty aktów planowania przestrzennego, przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy albo sejmikowi województwa, udostępnia się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ sporządzający projekt oraz w jego siedzibie, wraz z uzasadnieniem, wykazem, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

4. Do dnia 31 grudnia 2025 r. projekty:

- 1) gminnych programów rewitalizacji,
- 2) uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- 3) uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji – przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy udostępnia się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ sporządzający projekt oraz w jego siedzibie, wraz z uzasadnieniem, raportem, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 37 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

5. Do dnia 31 grudnia 2025 r. projekty strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego przekazywane do konsultacji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, lub przedstawiane zarządowi województwa udostępnia się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ sporządzający projekt oraz w jego siedzibie, najpóźniej w dniu przekazania lub przedstawienia.

6. Do dnia 31 grudnia 2025 r. wójt, burmistrz albo prezydent miasta udostępnia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu oraz w swojej siedzibie i przekazuje radzie gminy wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, oraz ogłasza o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4 tej ustawy, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania tego wniosku.

7. Przepisy art. 8g ust. 1 i 6 oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 8g ust. 5 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w zakresie wniosku, o którym mowa w art. 8f tej ustawy, stosuje się od dnia 1 stycznia 2026 r.

8. Do dnia 31 grudnia 2025 r. wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na wniosek interesariusza, 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 Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu oraz w swojej siedzibie dokumentów, o których mowa w ust. 1–5. Wniosek składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Składając wniosek interesariusz podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, na który mają być przekazywane informacje.

9. Do dnia 31 grudnia 2025 r. ilekroć w ustawie zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą jest mowa o ponowieniu czynności polegającej na udostępnieniu dokumentu w Rejestrze Urbanistycznym, należy przez to rozumieć udostępnienie, o którym mowa w ust. 2–5.

Art. 53. Do dnia 31 grudnia 2025 r. uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii, o której mowa w art. 120zi ustawy zmienianej w art. 43.

Art. 54. 1. Organy, o których mowa w art. 67i ustawy zmienianej w art. 1, które udostępniły informacje i dane na podstawie art. 52, wprowadzają do Rejestru Urbanistycznego te informacje i dane w terminie do dnia 31 marca 2026 r.

2. Organy, o których mowa w art. 67i ustawy zmienianej w art. 1, wprowadzają do Rejestru Urbanistycznego informacje i dane, o których mowa w art. 67h ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, dotyczące aktów planowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy w terminie do dnia 31 marca 2026 r.

Art. 55. Przepisy art. 52 i art. 54 stosuje się odpowiednio do miejscowego planu odbudowy.

Art. 56. 1. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, tworzą zbiory danych przestrzennych, o których mowa w tym przepisie, dla obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy:

1) uchwał ustalających 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,

2) audytów krajobrazowych

– w terminie do dnia 31 marca 2026 r.

2. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają w Rejestrze Urbanistycznym zbiory danych przestrzennych, o których mowa w tym przepisie, utworzone przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, w terminie do dnia 31 marca 2026 r., z tym że w zakresie, o którym mowa w art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1, w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r.

Art. 57. Członkowie organów doradczych, o których mowa w art. 8 ust. 3 i 5 ustawy zmienianej w art. 1, pełnią swoją funkcję do czasu powołania nowych członków spełniających wymagania określone w art. 8 ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 58. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 59. 1. Do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia

w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie – jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Art. 60. 1. Do postępowań w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, doręczonej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, bieg terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, rozpoczyna się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W postępowaniu w sprawie wymierzenia kary za zwłokę w wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych 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. W przypadku braku wniesienia żądania wymierzenia kary w terminie 14 dni od dnia doręczenia pouczenia, postępowanie w sprawie wymierzenia kary umarza się.

Art. 61. Do budowy obiektów budowlanych, w przypadku których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dokonano zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ustawy zmienianej w art. 12, stosuje się przepis art. 59 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Przepisu art. 59 ust. 2b ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

Art. 62. Do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, art. 64c ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

Art. 63. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w:

- 1) dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
 - 2) dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 64. 1. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie do opłaty skarbowej stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 26 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

- 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian lub
- 2) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Art. 66. 1. Dotychczasowe uchwały ustalające 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, audyty krajobrazowe oraz plany zagospodarowania przestrzennego województw zachowują

moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych aktów planowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 67. 1. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się definicji, o których mowa w art. 2 pkt 27–35 ustawy zmienianej w art. 1. Jeżeli zmiana zachowanego w mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy części jego obszaru, do tej części stosuje się definicje, o których mowa w art. 2 pkt 27–35 ustawy zmienianej w art. 1.

3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

- 1) przepisy art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
 - a) w zakresie rozmieszczenia obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie ogłoszono o terminie wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1–3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym – w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że:

- 1) przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu lub
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

5. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 1, stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 68. 1. Dotychczasowe uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz gminne programy rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 37, zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz gminnych programów rewitalizacji na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz gminnego programu rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 37, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 69. 1. Dotychczasowe strategie rozwoju gminy oraz strategie rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 70. 1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 45, który stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 71. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 16 ust. 2 i art. 61 ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych odpowiednio na podstawie art. 16 ust. 2 i art. 61 ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i mogą być w tym czasie zmieniane w granicach określonych odpowiednio w art. 16 ust. 2 i art. 61 ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 72. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 37m, art. 64b, art. 67 ust. 3 i art. 67b ustawy zmienianej w art. 1 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych odpowiednio na podstawie art. 37m, art. 64b, art. 67 ust. 3 i art. 67b ustawy zmienianej w art. 1, jednak nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, i mogą być w tym czasie zmieniane w granicach określonych odpowiednio w art. 37m, art. 64b, art. 67 ust. 3 i art. 67b ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 73. 1. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 zachowują moc, i mogą być na podstawie tego przepisu zmieniane.

2. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 120zf ust. 3 ustawy zmienianej w art. 43 zachowują moc i mogą być na podstawie tego przepisu zmieniane.

3. Plany rezerwacji wydane na podstawie art. 120m ust. 2 ustawy zmienianej w art. 43 zachowują moc, jednak nie dłużej niż do dnia, o którym mowa w art. 120m ust. 11 ustawy zmienianej w art. 43, i mogą być zmieniane na podstawie tego przepisu.

Art. 74. Dotychczasowe plany ochrony parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz plany zadań ochronnych i plany ochrony dla obszarów Natura 2000 zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych planów ochrony lub planów zadań ochronnych dla danej formy ochrony przyrody i mogą być zmieniane.

Art. 75. Uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Art. 76. Do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 45, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym przed dniem 1 stycznia 2026 r., stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 11–13, art. 73 ust. 2b pkt 4 ustawy zmienianej w art. 16, art. 1b i art. 9a ustawy zmienianej w art. 22, art. 10 ust. 2 pkt 4a ustawy zmienianej w art. 41 oraz art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 2025 r. oraz art. 53.

Art. 77. Środki, o których mowa w art. 39b ust. 1 pkt 5f ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym, pochodzące z umów i decyzji, o których mowa w art. 38 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 45, zawartych i wydanych przed dniem 1 stycznia 2026 r. stanowią wpływy Krajowego Funduszu Drogowego, o którym mowa w art. 1 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 13.

Art. 78. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 59 lit. e w zakresie ust. 3b oraz art. 67 ust. 3 pkt 3, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 2) art. 1 pkt 9 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 11 w zakresie art. 13b pkt 1 i art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 16 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 24 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 28 lit. b, pkt 37 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 38 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 42 lit. a tiret drugie, trzecie i tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 44 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 50 i 57, pkt 59 lit. b i f, pkt 60 i 61, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11–13, art. 14

pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4–8, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5, 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 54, art. 56 ust. 2, art. 62, art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. 75–77, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Załącznik
do ustawy
z dnia
(Dz. U. poz.)

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾		
Numer księgi wieczystej		
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
wysokość zabudowy		
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	

promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz		

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
-------------------------------------	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do

udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	

Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	
	Technologia wykonania	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	
	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-

UZASADNIENIE

1. 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.

Zaproponowane zmiany mają na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedur planistycznych. Jak wynika z danych¹, 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 posłużono się wysoko ocenianymi regulacjami rozdziału o partycypacji społecznej, znajdującymi się w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Niemniej jednak dostosowano je do bardzo różnorodnej tematyki i zakresu oddziaływania lokalnych aktów planistycznych, między innymi poprzez umożliwienie udziału szerokiemu gronu interesariuszy partycypacji społecznej. W związku z tym dostęp do informacji o konsultacjach społecznych zapewniony został zarówno lokalnie (w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, poprzez ogłoszenia wywieszane w obszarze objętym sporządzanym aktem lub w siedzibie urzędu) jak i w zasięgu ogólnokrajowym, poprzez stronę internetową, biuletyn informacji publicznej, w prasie oraz poprzez środki porozumiewania się na odległość. Efektem zmian ma być ułatwienie wypracowywania

¹ Badanie statystyczne Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne realizowane przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii na formularzu PZP-1.

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 gminy, 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, zwanej dalej: specustawą mieszkaniową. 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 opartych na upzp.

2. Zgodność z Krajowym Planem Odbudowy

Przygotowany projekt zmiany upzp realizuje reformę planowania i zagospodarowania przestrzennego zapisaną w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności. Wejście w życie ustawy realizuje kamień milowy reformy „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”. Zgodnie ze zobowiązaniami ma ona zostać opublikowana w Dzienniku Ustaw w I kw. 2023 r. Kamień milowy jest opisany następująco:

„Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, wejście w życie nowej ustawy o planowaniu przestrzennym, która:

- 1) wprowadzi wymóg przygotowania i przyjęcia przez wszystkie gminy długoterminowej strategii związanej z zagospodarowaniem przestrzennym w gminie;
- 2) wprowadzi obowiązek sporządzania i uchwalania przez wszystkie gminy ogólnych planów zagospodarowania przestrzennego, przekształcanych w akty prawa miejscowego, które powinny określać ogólne zasady zabudowy na obszarze gminy i opierać się na długofalowej strategii rozwoju gminy;
- 3) wprowadzi wymóg, który zobowiąże inwestorów do realizacji dodatkowych przedsięwzięć na rzecz gminy przy budowie nowych inwestycji deweloperskich, w celu m.in. ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego bez wystarczającego zapewnienia infrastruktury;
- 4) określi proces, w którym interesariusze mogą uczestniczyć w opracowywaniu strategii i planów ogólnych w gminach.”.

Punkt 1 realizowany jest poprzez zmianę w ustawie o samorządzie gminnym (art. 6 pkt 1 ustawy) polegającą na wprowadzeniu obowiązku sporządzania strategii rozwoju gminy oraz dodaniu postanowień uszczegóławiających zakres modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawia długookresową, strategiczną wizję rozwoju przestrzennego gminy, wynikającą z uwarunkowań związanych z jej położeniem, trendami rozwojowymi (zarówno globalnymi, np. demograficznymi, klimatycznymi czy technologicznymi, jak i specyficznymi dla gminy) oraz kierunki zmian przestrzennych planowanych w związku z realizacją strategii.

Punkt 2 realizowany jest poprzez wprowadzenie planów ogólnych gminy (art. 1 pkt 11 ustawy).

Punkt 3 realizowany jest poprzez wprowadzenie przepisów o zintegrowanym planie inwestycyjnym (art. 1 pkt 38 ustawy), w szczególności art. 37ed upzp.

Punkt 4 realizowany jest poprzez wprowadzenie rozdziału o partycypacji społecznej (art. 1 pkt 9 ustawy) do upzp, gdzie określono prawa interesariuszy do bycia informowanym o przebiegu procesu przygotowywania aktów planistycznych oraz możliwościach uczestniczenia w tych procesach.

3. 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 planowania przestrzennego, obszaru zabudowy śródmiejskiej, inwestycji

uzupełniającej, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obszaru zieleni publicznej, szkoły podstawowej, powierzchni biologicznie czynnej, handlu wielkopowierzchniowego, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji i kondygnacji nadziemnej oraz powierzchni zabudowy – 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.

W art. 1 dodano konieczność uwzględniania w planowaniu przestrzennym potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Wynika to z konieczności uwzględniania w planowaniu nowych wyzwań przestrzennych, społecznych i ekonomicznych. Zmieniono brzmienie pkt 11 odnoszącego się do potrzeb zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach planistycznych, co jest konsekwencją innych zmian w ustawie dotyczących struktury samych dokumentów planistycznych.

W art. 2 ustawy, zawierającym katalog definicji, umieszczono definicję „inwestycji uzupełniającej”, wynikającą z wprowadzenia do przepisów ustawy nowego aktu planowania przestrzennego – zintegrowanego planu inwestycyjnego, łączącego w sobie rozwiązania zaproponowane w specustawie mieszkaniowej i miejscowy plan rewitalizacji, m.in. w zakresie uzależnienia możliwości realizacji inwestycji głównej od realizacji inwestycji towarzyszących. Definicja jest wzorowana na definicji „inwestycji towarzyszącej”, występującej w przepisach specustawy mieszkaniowej.

Uchylono pkt 6 zawierający definicję obszaru przestrzeni publicznej. Na skutek innych wprowadzonych zmian, m.in. w zakresie wygaszenia studiów, pojęcie to w ustawie nie jest wykorzystywane.

Zmiana brzmienia pkt 15 wynika z wprowadzenia pojęcia „akt planowania przestrzennego”.

Uchylono pkt 16, który zawierał definicję „parametrów i wskaźników urbanistycznych”, ponieważ określenie to nie występuje w ustawie.

Uchylenie pkt 20a („urządzenia inne niż wolnostojące”) ma charakter porządkowy i wynika ze zmiany redakcji przepisów ustawy. W projekcie ustawy nie występuje obecnie takie pojęcie.

W art. 2 wprowadzono nowe pojęcie: „akt planowania przestrzennego”. W definicji wymieniono wszystkie dokumenty, sporządzane na podstawie upzp – plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 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, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Definicja ma charakter porządkujący, pozwoli na jednoznaczną kwalifikację dokumentów oraz wpłynie na lepszą redakcję przepisów ustawy.

Definicja „obszaru zabudowy śródmiejskiej” wynika z potrzeby wprowadzenia do przepisów ustawy pojęcia „zabudowy śródmiejskiej”, stosowanego w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Definicja ta budziła liczne wątpliwości interpretacyjne, jaki obszar może być uznany za obszar zabudowy śródmiejskiej (zabudowa śródmiejska, śródmieście, centrum, obszar centralny itp.). Definicja i sposób wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej ma istotne znaczenie praktyczne. Dla obszarów zabudowy śródmiejskiej przewidziano łagodniejsze wymagania w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obniżone wymogi techniczne dla zabudowy mieszkaniowej, m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego. Wprowadzenie definicji ustawowej „obszaru zabudowy śródmiejskiej”, który będzie wyznaczany w planie ogólnym gminy, wpłynie na czytelność i jednoznaczność uregulowań prawnych oraz ułatwi ich stosowanie.

Definicja „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” – jest zastosowaniem w przepisach planowania przestrzennego definicji funkcjonującej w obowiązujących przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Następne dwie definicje wynikają bezpośrednio z zaproponowanych w ustawie przepisów umożliwiających gminom wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej. Jako obligatoryjne obiekty wskazano szkołę podstawową i obszar zieleni publicznej, czyli obiekty realizujące najbardziej powszechne codzienne potrzeby społeczne: edukację oraz wypoczynek i rekreację. W związku z tym w ustawie zdefiniowano „szkołę podstawową” jako publiczną szkołę podstawową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia

14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe. Obszar zieleni publicznej zdefiniowano, określając jego minimalną powierzchnię oraz sposób zagospodarowania. Dobierając kryteria, sugerowano się rolą tych obszarów w ustawie jako miejsc o określonych funkcjach dla lokalnych społeczności, tak aby faktycznie umożliwiały one zaspokojenie potrzeb związanych z rekreacją i kontaktem z naturą.

Definicja „handlu wielkopowierzchniowego” została wprowadzona w związku z występowaniem w obowiązującej ustawie pojęcia „obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²” i ma charakter redakcyjny. Pojęcie to otrzyma teraz prostszą redakcję: „obiekty handlu wielkopowierzchniowego”.

„Powierzchnia biologicznie czynna” – to wprowadzenie do przepisów ustawy definicji pojęcia stosowanego powszechnie w aktach planowania przestrzennego, występującego w obowiązującej upzp oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu planu miejscowego. Brak definicji powodował liczne problemy interpretacyjne, związane m.in. z definicją „terenu biologicznie czynnego”, występującą w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zaproponowana definicja nawiązuje do obowiązującej na gruncie przepisów budowlanych, co ułatwi jej stosowanie.

Kolejna definicja, tj. „udział powierzchni biologicznie czynnej”, również ma za zadanie wyjaśnienie wszelkich wątpliwości na temat określania wartości wskaźnika obligatoryjnego do zastosowania w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy oraz tego, do czego powinien być odniesiony. Z uwagi na różny charakter obu dokumentów zróżnicowano to odniesienie do działki budowlanej w przypadku planu miejscowego oraz terenu w przypadku decyzji.

Następne wprowadzone definicje: „wysokość zabudowy”, „intensywność zabudowy” i „nadziemna intensywność zabudowy”, określają pojęcia związane bezpośrednio ze wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, będącymi przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Definicje „powierzchni kondygnacji” i „kondygnacji nadziemnej” opisują pojęcia niezbędne dla poprawnego stosowania intensywności zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy, wykorzystywane do zdefiniowania tychże pojęć. Ostatnim pojęciem, którego definicję dodano, jest udział powierzchni zabudowy wykorzystywany do określenia maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Dotychczas wszystkie te pojęcia były definiowane częściowo w rozporządzeniu w sprawie zakresu planu miejscowego, a częściowo w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powodowało to

problemy interpretacyjne. Po wejściu w życie zmiany upzp definicje te będą mieć również zastosowanie w przepisach dotyczących planu ogólnego przy określaniu standardów kształtowania zabudowy dla stref planistycznych wyznaczanych w planie ogólnym. Dlatego też konieczne jest jednoznaczne zdefiniowanie tych pojęć w ustawie.

W definicji wysokości zabudowy wskazano na inny sposób mierzenia tejże wysokości w odniesieniu do budynków jako obiektów posiadających dach i ściany oraz budowli, czyli obiektów budowlanych, które nie muszą posiadać takich elementów konstrukcyjnych. W definicji punktem odniesienia do mierzenia wysokości w przypadku budynków jest średnia wysokość najwyższego i najniższego poziomu terenu na obwodzie ścian budynku. Takie rozwiązanie ograniczy możliwości wpływania na wielkość parametru poprzez prace ziemne punktowo manipulujące poziomem terenu. W przypadku związania wysokości z jednym punktem odniesienia, np. wejściem do budynku, obiekty o tej samej bryle mogłyby cechować się znacząco różnymi parametrami wysokości zabudowy, właśnie z uwagi na różne zlokalizowanie wejścia.

Intensywność zabudowy zdefiniowano w sposób analogiczny do obecnego stosowania tego pojęcia wynikającego z ustawy, doprecyzowując jednak, że do obliczania tego parametru bierze się pod uwagę wszystkie kondygnacje, a nie tylko kondygnacje nadziemne, co stanowiło przedmiot wątpliwości i rozbieżności w przypadku dokumentów planistycznych przygotowywanych w różnych gminach. Podobnie jak w przypadku definicji udziału powierzchni biologicznie czynnej, zróżnicowano odniesienie, do którego należy odnosić sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, w zależności, czy intensywność ustalana jest w planie miejscowym czy decyzji o warunkach zabudowy. Dostrzegając potrzebę kształtowania możliwości zabudowy zarówno poprzez ogólną intensywność obejmującą także kondygnacje podziemne oraz intensywność postrzeganą w przestrzeni, czyli intensywność obejmującą wyłącznie kondygnacje nadziemne, wprowadzono dedykowany tej ostatniej parametr – nadziemną intensywność zabudowy, również wskazując różne odniesienia w przypadku planu i decyzji. Na potrzeby tejże definicji niezbędne było precyzyjne rozstrzygnięcie, co należy uznawać za kondygnację nadziemną. Definicję tę skonstruowano, nawiązując do definicji kondygnacji podziemnej obowiązującej na gruncie przepisów budowlanych, jako negatyw określonego tamże kryterium. Takie rozwiązanie ułatwi stosowanie przepisu.

Jednocześnie przez zdefiniowanie powierzchni kondygnacji, wykorzystywanej do obliczenia intensywności, jednoznacznie wskazano, że powierzchnie balkonów, tarasów i loggii nie są brane pod uwagę przy obliczaniu tejże intensywności, co z jednej strony

odpowiada oczekiwaniom inwestorów, a z drugiej – pozytywnie wpłynie na podniesienie walorów funkcjonalnych powstającej zabudowy.

Zdefiniowanie udziału powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przypadku planu miejscowego oraz w odniesieniu do terenu w przypadku decyzji o warunkach zabudowy pozwoli na ujednoczenie rozumienia i stosowania parametrów we wszystkich opracowywanych planach i wydawanych decyzjach.

Art. 3 określa zadania własne gminy w zakresie planowania przestrzennego. Zmiana przepisów wynika z zastąpienia sformułowania „aktów planistycznych” sformułowaniem: „aktów planowania przestrzennego”, zgodnie z przyjętą w art. 2 definicją. Doprecyzowano również, jaki rodzaj terenów zamkniętych jest wyłączony z władztwa planistycznego gminy (dotyczy to terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu). Ust. 3 uzupełniono o audyt krajobrazowy, którego uchwalanie również jest jednym z zadań samorządu województwa.

Zmiana w art. 5 ma charakter porządkowy – zastąpienie studium planem ogólnym.

Nowelizacja art. 8 podnosi rangę oraz kompetencje merytoryczne właściwych obszarowo komisji urbanistyczno-architektonicznych, rozszerzając obowiązek powoływania osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego również na komisje gminne, powiatowe i wojewódzkie.

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

4. Nowelizacja przepisów z zakresu partycypacji społecznej

Chociaż w Konstytucji RP nie ma postanowień 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.

Wprowadzane przepisy są analogiczne do art. 5 ustawy o rewitalizacji przy zachowaniu różnic między oboma systemami.

Art. 8e opisuje generalne wartości, jakimi należy się kierować, prowadząc partycypację społeczną w planowaniu przestrzennym. W związku z tym w ust. 1 pkt 1 ustanowiono generalną zasadę, w której określono, że przygotowanie aktów planowania przestrzennego musi przebiegać w sposób zapewniający udział społeczeństwa. W kolejnych punktach tego ustępu wprowadzono przepisy mające na celu doregulowanie i wzmocnienie roli partycypacji społecznej. 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.

Ust. 2 wprowadza pojęcie interesariuszy w planowaniu przestrzennym. Zgodnie z nim 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, a także jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne oraz organy władzy publicznej. Tak szeroki krąg interesariuszy pozwoli na wypowiedanie 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 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. 4 wskazano, że, prowadząc działania z zakresu partycypacji społecznej, dba się o to, aby treści były sformułowane w sposób jawny i powszechnie zrozumiały, z możliwością wykorzystania do tego celu opracowań treści w języku niespecjalistycznym. Ma to na celu

zrozumienie przez interesariuszy efektów, do których prowadzi sporządzanie aktów planowania przestrzennego. Dodatkowo zaproponowano art. 8h ust. 3 formułujący zasadę organizacji spotkań po godzinach pracy. Dotychczas zwyczaj taki był dobrą praktyką, ale nie wszędzie stosowaną.

Jak pokazują badania naukowe², mieszkańcy wskazują drogę elektroniczną jako preferowaną w otrzymywaniu informacji o konsultacjach społecznych w planowaniu przestrzennym. Dlatego art. 8f ustanawia prawo interesariuszy do bieżącego bezpłatnego uzyskiwania informacji z Rejestru urbanistycznego za pomocą poczty elektronicznej, o podejmowanych przez władzę publiczną działaniach w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. 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.

Art. 8g opisuje procedurę zgłaszania przez interesariuszy wniosków o sporządzenie aktu planowania przestrzennego, wniosków oraz uwag do aktów planowania przestrzennego oraz wniosków o przekazywanie informacji o publikacji w Rejestrze Urbanistycznym. Niezbędnym minimum jest umożliwienie komunikacji pisemnej, zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej. Zachowano konieczność podania swoich danych w celu umożliwienia komunikacji z wnioskodawcami na dalszych etapach prac nad aktami. W nowym rozporządzeniu zostanie określony wzór formularzy powyższych wniosków i uwag.

Art. 8h–8j ustawy zawierają regulacje dotyczące konsultacji społecznych, którym poddane muszą być projekty aktów planowania przestrzennego. 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 nim przyjętymi. W nowych przepisach rozszerzono katalog możliwych form przeprowadzania konsultacji oraz określono szczegółowe zasady ich organizacji. Wszystkie te zmiany mają na celu podkreślenie,

² Wójcicki M., 2018, *Formy i zakres partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego w Poznaniu*, Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej nr 31, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 100.

że prawidłowo przeprowadzone konsultacje społeczne są kluczowe dla procesu sporządzania aktów planowania przestrzennego, a nie przeszkodą opóźniającą wdrożenie aktu.

Art. 8h 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 powiadomienie o rozpoczęciu konsultacji społecznych z uwagi na możliwości szybkiego rozpowszechniania informacji, jakie zapewniają współczesne technologie, w tym wykorzystywane w art. 8f. Podkreślić w tym miejscu należy, że dzięki rezygnacji z wcześniejszego powiadomienia wydłużeniu uległ czas samych konsultacji, co może być najważniejsze z punktu widzenia interesariuszy. Ze względu na różne zwyczaje obowiązujące na terenie kraju zrezygnowano także z obowiązku informowania o konsultacjach poprzez obwieszczenie. Przy czym nadal będzie to możliwe jako sposób zwyczajowo przyjęty. Unowocześniono katalog sposobów powiadamiania interesariuszy o prowadzonych konsultacjach społecznych. Dookreślono, czym jest publikacja w prasie, poprzez odwołanie do ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe. Dzięki temu za publikację będą traktowane również artykuły na portalach internetowych. Wprowadzono możliwość wywieszenia ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym aktem, przez co informacja dotrze do osób, które tam przebywają, jak również tym, które nie korzystają z internetu. Zachowano także możliwość wywieszenia informacji w siedzibie urzędu ze względu na fakt sporządzania aktów również dla terenów niezamieszkałych lub takich, gdzie nie ma odpowiednich miejsc do wywieszenia ogłoszenia o konsultacjach społecznych. Wprowadzono przepis, zgodnie z którym gmina ma obowiązek powiadamiania o konsultacjach społecznych na swojej stronie internetowej, jeśli ją posiada, a nie tylko w Biuletynie Informacji Publicznej, z którego korzysta mniej osób.

Przepisy art. 8h 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, art. 17a, art. 37b ust. 7, art. 38b ust. 6 oraz art. 41 ust. 3. Zgodnie z ust. 5 przepisy dotyczące form powiadamiania o rozpoczęciu procesu, ochrony danych osobowych i dostępności informacji stosuje się także do składania wniosków do projektów aktów planowania przestrzennego.

W art. 8i 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 spotkanie pozwalające na

prezentację projektu i dyskusję nad ustaleniami oraz przeprowadzić dowolną, przynajmniej jedną z form z pkt 3, 4 lub 5. 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. 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.

Zgodnie z ust. 3 dopuszcza się zastosowanie innych form 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 zbierania uwag i prowadzenia ankiet sprecyzowano w ust. 4 i 5. Dopuszczono formy zarówno papierowe, jak i elektroniczne. Ustalono, że uczestnicy konsultacji prowadzonych w formie zbierania uwag i geoankiety mogą zostać zobowiązani do podania danych osobowych.

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 wypowiedzenia 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 między zainteresowanymi stronami. Przyczyni się to do szerszego uczestnictwa w podejmowaniu decyzji o przestrzeni.

Przepisy ust. 7 nakładają wymóg sporządzania protokołów z czynności podejmowanych w ramach konsultacji społecznych. Ma to na celu prawidłowe sporządzenie raportów z konsultacji społecznych, o których mowa w art. 8k ust. 2.

Art. 8j określa czas trwania konsultacji społecznych. Jest to 28 dni, przy czym formy konsultacji takie jak spotkania otwarte, panele eksperckie, warsztaty, spotkania plenerowe, spacer studyjne 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. 8k obliguje podmiot sporządzający akt planowania przestrzennego do opracowania dokumentu podsumowującego przebieg zbierania wniosków w postaci wykazu i konsultacji społecznych w postaci raportu, niezwłocznie po ich zakończeniu. Wykaz i raport zawierają obligatoryjnie listę wszystkich zgłoszonych wniosków bądź uwag wraz z propozycją rozpatrzenia zgodną z tym, jak wniosek bądź uwaga wpłynęła na projekt (czy wprowadzono zmianę czy nie) i uzasadnieniem. Następnie, zgodnie z przepisami proceduralnymi, projekt aktu wraz z wykazem i raportem publikuje się w Rejestrze Urbanistycznym. Daje to możliwość zapoznania się ze sposobem rozpatrzenia wniosków i uwag przed uchwaleniem aktu i zgłoszenia ewentualnych dalszych zastrzeżeń do projektu aktu do radnych. Zapewnia to większe włączenie organu stanowiącego w dialog z pozostałymi interesariuszami, 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 wniosków i uwag wprowadzono w ust. 3 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.

Zgodnie z art. 8l propozycja rozpatrzenia wniosków i uwag nie będzie podlegała zaskarżeniu do sądu, wynika to z tego, że na kształt planu nie zawsze decydujący wpływ mają złożone pisma.

Na podstawie art. 8m przepisy dotyczące partycypacji społecznej będą stosowane do wojewódzkich aktów planowania przestrzennego.

5. 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 zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium.

W art. 13a w ust. 1 wskazano, że plan ogólny sporządza się obowiązkowo dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, które są wyłączone z władztwa planistycznego gminy. W ust. 2 i 3 określono możliwość i sposób dokonywania zmiany planu ogólnego, co będzie potrzebne na dalszym etapie obowiązywania nowelizacji, kiedy gminy będą mieć uchwalone plany ogólne. W ust. 4 określono zakres treści planu ogólnego. Jego normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym będzie można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia 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. 5 opisano relację między 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 i zagospodarowania terenu, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowa i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

W ust. 6 uregulowano, że plan ogólny nie będzie bezpośrednio wiązał przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 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. 7 wynika ranga planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego.

Art. 13b określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, na podstawie którego opracowuje się projekt planu ogólnego. W przepisie wskazano na konkretne obiekty i obszary związane ze szczególnymi zasadami ich zagospodarowania, formułowanymi przez właściwe do tego organy zgodnie z określonymi w przepisach podstawami formalnymi. Jako uwarunkowania wskazane zostały także dokumenty strategiczne i opracowania diagnostyczne o największym znaczeniu dla sporządzanego planu ogólnego, zawierające rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej, a także uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu. Jednym z takich dokumentów jest opracowanie ekofizjograficzne, które będzie uwzględniane w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (POŚ). Art. 72 ust. 1 pkt 5 POŚ stanowi, że w planie ogólnym należy zapewnić ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych, dokument ten składa się z części kartograficznej i opisowej obejmującej m.in. rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej (§ 6 pkt 1 lit. f) oraz diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, a w szczególności ocenę stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania (§ 6 pkt 2 lit. c). Rozwiązanie to zapewni wychwycenie i należną ochronę wartościowych elementów krajobrazu, w tym stanowiących lokalne dziedzictwo, a kształtujących jakość przestrzeni danej gminy.

Dodatkowe wymagania w zakresie uwzględniania w procesie przygotowywania planu ogólnego uwarunkowań w postaci obiektów i obszarów wymagających ochrony oraz dokumentów określających kierunki lub zasady tej ochrony określają ponadto przepisy poszczególnych ustaw ustanawiających tę ochronę. Przykładem może być zmieniany art. 326 ust. 1 ustawy – Prawo wodne, który nakłada obowiązek uwzględniania planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planów

przeciwdziałania skutkom suszy przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego gminy, ale także innych dokumentów strategicznych i planistycznych.

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 funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów. Zgodnie z ideą miasta zwarteo, planując miasto, powinno się kształtować struktury wielofunkcyjne, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniejsze. 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 jednorodziną. Istotne znaczenie dla wydzielenia stref określonych w pkt 1–3 miała różna chłonność demograficzna tych rodzajów zabudowy. Rozróżnienie stref, w których będzie mogła być realizowana funkcja mieszkaniowa, pozwoli na dokładniejsze określenie potrzeb rozwojowych w zakresie nowych terenów potrzebnych pod zabudowę mieszkaniową.

Strefa usługowa została wydzielona z myślą o dużych kompleksach monofunkcyjnych związanych z realizacją usług administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy 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.

Strefa produkcji rolniczej przewidywać będzie lokalizację dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, bez możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i mieszkaniowej. Dzięki temu ograniczone zostaną

negatywne wpływy budynków inwentarskich na sąsiedztwo, co jest często powodem konfliktów przestrzennych i napięć społecznych.

Obszary, które gminy będą chciały chronić przed ekspansją zabudowy, określane będą strefami otwartymi. W strefie tej znajdują 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 znajdują 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.

Zgodnie z art. 13d ust. 1, strefy te należy w pierwszej kolejności wyznaczyć na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały wskazane w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na utrzymanie obowiązujących planów miejscowych w mocy niezbędne jest uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Rozwiązanie to zapewni również możliwość wskazania w planie ogólnym stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej w obszarach uzupełnienia zabudowy, które obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową, ale nie są objęte planem miejscowym.

W ust. 2 zawarto ogólną regułę wyznaczania stref planistycznych, określonych w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj. stref, w których możliwe jest realizowanie funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z ww. zasadą, wyznaczając ww. strefy, bierze się pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w danej gminie, będące pochodną m.in. zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny inwestycyjne będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Chłonność rezerw mieszkaniowych oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczać się będzie na podstawie formuł określonych w przepisach wykonawczych na podstawie art. 13m, kontynuujących ideę sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Nowe tereny inwestycyjne będą musiały zapewnić możliwość zaspokojenia od 70% do 130%

zidentyfikowanego zapotrzebowania na nową zabudowę. Pozostawienie gminom pola manewru wynoszącego 30%, w sposób spójny z dotychczasowymi regulacjami, wynika z konieczności przyjęcia uproszczeń metodycznych w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę, potrzeby pozostawienia określonej rezerwy terenowej, która umożliwi płynny obrót gruntów, a tym samym wpłynie regulująco na ceny nieruchomości, oraz z nieprzewidywalności procesów rozwojowych. Możliwość zmiany wyniku obliczeń zapotrzebowania o 30% pozwoli na racjonalne kształtowanie zagospodarowania, jednocześnie zwiększając odporność ustaleń na wyjątkowe okoliczności, bez konieczności wprowadzania natychmiastowej zmiany dokumentu. Takie rozwiązanie pozwoli gminom lepiej poradzić sobie ze zjawiskami gwałtownie zmieniającymi dynamikę potrzeb mieszkaniowych. Przykładem takiego zjawiska jest trwający napływ uchodźców z Ukrainy uciekających przed działaniami wojennymi na terytorium tego kraju.

Zgodnie z ust. 3, jeżeli w strefach planistycznych wyznaczonych na obszarach, o których mowa w ust. 2, suma chłonności terenów niezabudowanych, jest większa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie, poza tymi obszarami nie wyznacza się stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Za takim rozwiązaniem przemawia potrzeba kształtowania zwartych struktur miejskich i wypełniania luk w zabudowie, na terenach najlepiej przystosowanych do jej realizacji, 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 przyjmowany obligatoryjnie gminny katalog stref planistycznych i fakultatywne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W myśl ust. 2 w gminnym katalogu stref planistycznych każdą strefę opisywać będą wskaźniki i parametry urbanistyczne. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej strefy zostanie wskazany w przepisach wykonawczych dla planu ogólnego. Gminy będą miały możliwość zaostżenia tych wartości w ramach gminnych standardów kształtowania zabudowy. Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy gminy określać będą same, 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. 3 dopuszcza opisywanie ww. parametrami i wskaźnikami stref, dla których ustawa nie określa takiego obowiązku, w zależności od zidentyfikowanych lokalnych potrzeb.

Zaproponowane 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 upzp stanowi naturalną kontynuację zmian w zasadach sytuowania zabudowy mieszkaniowej, rozpoczętą w specustawie mieszkaniowej. W ustawie tej uzależniono możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych od sąsiedztwa obiektów infrastruktury

społecznej, mogących obsłużyć przyszłych mieszkańców. Zmiana w upzp 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 upzp 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 wpłynęłyby na poprawę warunków mieszkaniowych i nie doprowadziłyby 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 art. 13f ust. 1 jako obiekty infrastruktury społecznej wskazano szkołę podstawową i obszar zieleni publicznej, czyli obiekty realizujące najbardziej powszechne codzienne potrzeby społeczne: edukację oraz wypoczynek i rekreację.

W ust. 2 i 3 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 działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana ma być zabudowa mieszkaniowa. Drogę dojścia do obiektu stanowić mogą ogólnodostępne trasy dla pieszych, co oznacza, że mogą to być m.in. 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 obszarów zieleni publicznej ustanowiono dwa standardy odległościowe, które należy spełnić łącznie, by móc mówić o zapewnieniu dostępu do obszarów 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. 4 i 5 określają 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 tymi przepisami, jeżeli gmina wyznaczy gminne standardy, tereny mieszkaniowe będą mogły być wyznaczone 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 tego terenu będzie musiała spełniać kryterium dostępności infrastruktury społecznej, aby 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. 6 reguluje, w jaki sposób należy interpretować zamiar zlokalizowania obiektu infrastruktury społecznej przez pryzmat ustaleń planu miejscowego, wskazując na konkretne przeznaczenia terenu określone w rozporządzeniu regulującym zakres projektu planu miejscowego.

Ust. 7 określa zakres regulacji możliwych do ustalenia w gminnych standardach, w tym możliwego odejścia od minimalnego zakresu i domyślnych wartości ustanowionych w ust. 2 i 3. 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 wyznaczone będą standardy, zgodnie z ust. 8, nie mogą być mniejsze niż 50% od wartości określonych w ust. 3 pkt 1 i 2. Większą elastyczność tego narzędzia zapewni także możliwość ustanowienia gminnych standardów od innych obiektów infrastruktury społecznej, które gmina sama proponuje 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 umożliwienia 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 zrezygnowania z części standardów dotyczących innych typów zabudowy mieszkaniowej.

W art. 13g określono sposób tworzenia danych przestrzennych prezentujących ustalenia planu ogólnego z wykorzystaniem dostępnych geometrii obiektów przestrzennych. Celem regulacji jest zobowiązanie, aby podczas tworzenia aktów korzystać z powszechnie dostępnych zasobów danych przestrzennych. W rezultacie w sytuacjach, gdy intencją projektanta było dowiązanie ustaleń planistycznych do granic podziału ewidencyjnego, użytkowania gruntów, istniejących form ochrony bądź obiektów fizjograficznych, również przebieg granic ustaleń planistycznych będzie zgodny z przebiegiem granic obiektów pochodzących z baz danych przestrzennych.

Art. 13h ust. 1 określa obowiązek sporządzania uzasadnienia planu ogólnego w formie części tekstowej i graficznej. Ust. 2 zawiera wymagany zakres części tekstowej uzasadnienia, w której wskazane będzie wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego, w tym sposób uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ekofizjografii, i obejmować będzie m.in. zidentyfikowane w tymże opracowaniu walory krajobrazowe i potrzebę ich ochrony, co wynika z postanowień Konwencji Krajobrazowej. Ustalenia planu ogólnego wraz z informacjami zawartymi w uzasadnieniu w ramach wyznaczonych stref funkcjonalnych będą umożliwiały

dobierane odpowiednie instrumenty kształtowania przestrzeni – adekwatnie do lokalnych aktów i indywidualnych rozstrzygnięć planistycznych.

Z kolei ust. 3 określa zakres, jaki zawierać będzie część graficzna uzasadnienia, tj. graficzna prezentacja danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego, prezentowana na tle obiektów przestrzennych stanowiących m.in. uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z rysunku wynikać będzie, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego. Zgodnie z ust. 4 część graficzną uzasadnienia może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych, przy czym, jeśli obiekty te pochodzą ze zbiorów zgłoszonych do ewidencji zbiorów, to należy wykorzystać ich geometrię. W ust. 5 wskazano wymóg opracowania części graficznej uzasadnienia planu ogólnego w postaci elektronicznej, określając skalę, w jakiej może zostać opracowana, jako nie mniejszą niż 1:25000, pozostawiając pewien margines swobody w zależności od danego opracowania.

Rysunek stanowiący załącznik do uzasadnienia będzie jedynym materiałem graficznym prezentującym ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań. Rysunek nie będzie miał wartości normatywnej, a jedynie pogładową, stanowiąc informację dla osób zainteresowanych o ustaleniach planu ogólnego zawartych w danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały, czyli integralną część normatywną planu).

Plan ogólny i plan miejscowy są w hierarchii źródeł prawa aktami prawnymi tego samego rzędu. Dlatego, co do zasady, nie ma między nimi relacji, takiej jak między aktem, w którym znajduje się przepis upoważniający, a aktem wykonawczym. Stosunek tych przepisów wobec siebie będzie regulowany przez przepisy upzp. Oznacza to, że kiedy będzie uchwalany plan miejscowy, musi, w myśl art. 20 ust. 1, być zgodny z planem ogólnym gminy. Z drugiej strony zgodnie z dodanym w art. 34 ust. 1a, uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy przez obowiązujące plany miejscowe. Należy też zauważyć, że żaden przepis nie nakazuje dostosowywać planu miejscowego do planu ogólnego, jednakże, jeżeli plan miejscowy będzie nowelizowany, wtedy należy zapewnić jego zgodność z planem ogólnym.

W art. 13i–13k unormowana została procedura uchwalenia planu ogólnego, dla której przewidziano analogiczne zasady, jak w przypadku innych aktów planowania przestrzennego (opisane w części 6. Procedura planistyczna).

Art. 13l ustanawia zasady ponoszenia kosztów sporządzenia planu ogólnego analogiczne do tych, które obowiązywały w przypadku studium.

W art. 13m ust. 1 zawarto upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, rozporządzenia określającego sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawania konfliktów przestrzennych i rozpraszania zabudowy.

Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia uszczegóławiającego, m.in. sposób określania ustaleń planu ogólnego i graficznej prezentacji danych przestrzennych, charakterystykę stref planistycznych, sposób dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego.

6. Procedura planistyczna

Zmiany w procedurze planistycznej mają przede wszystkim na celu ujednoczenie rozbieżnych sformułowań 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 uregulowań poprzez zastosowanie odesłań 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 art. 14 ust. 5 ma charakter porządkowy, wynikający z dostosowania tego przepisu do rozwiązań proponowanych w ustawie (usunięcie odwołania do studium i konieczności przygotowania materiałów geodezyjnych w związku ze zmianami dotyczącymi danych przestrzennych).

Zgodnie z wprowadzonym w art. 14 ust. 6a lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł

energii o dużej mocy 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. Utrzymano w mocy art. 15 ust. 2a wskazujący, że taki plan obejmować ma cały obszar, na którym nastąpią zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji obiektu, czyli oprócz samego budynku także parking oraz inne grunty wykorzystywane do obsługi komunikacyjnej obiektu.

W myśl dodawanego art. 15 ust. 2b w przypadku powiększenia lub lokalizacji nowego cmentarza plan miejscowy będzie obejmował obszar obejmujący co najmniej strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu wokół cmentarza. Przepis ten zapewni większą egzekwowalność ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z bliskiego sąsiedztwa cmentarza.

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, gospodarczych i górnictwa 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. W związku z wprowadzeniem w art. 14 ust. 6a obowiązku lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz określonych instalacji odnawialnych źródeł energii na podstawie planu miejscowego, uchylono również pkt 3a i 4 w ust. 3. Przepis art. 15 ust. 4 uzupełniono o instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowane na budynku, aby umożliwić ich lokalizację na takich samych zasadach jak mikroinstalacje.

Zmiana w art. 15 ust. 1 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, ponieważ 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. Sednem tejże zmiany jest

możliwość przygotowywania planu miejscowego niezgodnego z obowiązującym planem ogólnym, ale zgodnym z równoległe procedowaną zmianą tegoż planu ogólnego.

Zmiany w art. 15 ust. 2 pkt 6 dotyczą modyfikacji zakresu parametrów i wskaźników ustalanych obligatoryjnie w planie miejscowym, co ma związek m.in. z zakresem gminnych standardów urbanistycznych, zawartych w planie ogólnym. Zrezygnowano z obowiązku ustalania minimalnej intensywności zabudowy, a w zamian wprowadzono maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, która jest bardziej precyzyjna w kontekście zachowania ładu przestrzennego. Dodano w tym miejscu maksymalny udział powierzchni zabudowy potrzebny dla zachowania proporcji między zabudowaną i niezabudowaną powierzchnią działki (terenu inwestycji).

W związku z istniejącymi wątpliwościami, czy ustalone w planach miejscowych linie zabudowy dotyczą także podziemnych części budynków, zakres planu miejscowego rozbudowano o możliwość ustalania linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych. Będzie to ustalenie przyjmowane obowiązkowo w planach miejscowych w przypadku wystąpienia uwarunkowań, które takiego ustalenia wymagają. Taką przesłanką może być m.in. objęcie zakresem planu miejscowego pasów technicznych i ochronnych. Dyrektorzy urzędów morskich, czyli organy właściwe w sprawach uzgadniania sposobów zagospodarowania pasa technicznego i ochronnego, mogą uzależniać wydanie uzgodnienia od wprowadzenia takich linii, jeśli wykażą, że wymaga tego ochrona pasa technicznego i ochronnego.

W art. 16 dodano ust. 1a, analogiczny do przepisu zawartego w art. 13g, dotyczącego planu ogólnego, w którym określono sposób tworzenia danych przestrzennych prezentujących ustalenia planu miejscowego z wykorzystaniem dostępnych danych przestrzennych.

W związku ze zmianami w ustawie dotyczącymi planu miejscowego w art. 16 ust. 2 zmodyfikowano upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania rozporządzenia uszczegółwiającego sposób przygotowania projektu planu miejscowego, w tym m.in. uzupełniono je o sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych.

Zmiana w art. 17 pkt 1 ma charakter porządkowy, związany z nowymi przepisami dotyczącymi konsultacji społecznych. 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 planowania przestrzennego już na wczesnym etapie procedury planistycznej. Rolą uzasadnienia jest wy tłumaczenie 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.

Uchylony został obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 w uzasadnieniu planu miejscowego opisuje się jego wpływ na finanse gminy. Nie ma potrzeby powtarzania tych samych treści w osobnym opracowaniu, które w obecnym stanie nie pełnią zakładanej roli. Opracowania te cechują się wysokim stopniem niedokładności, często przygotowywane są przez osoby nie posiadające odpowiedniej wiedzy i umiejętności, a przez to nie stanowią rzetelnego źródła informacji o faktycznych konsekwencjach uchwalenia planów miejscowych. Naprawienie tego stanu rzeczy wiązałoby się z istotnym zwiększeniem kosztu przygotowania całego planu miejscowego oraz usztywnieniem procedury jego uchwalenia, z uwagi na co zdecydowano, że lepszym rozwiązaniem będzie uchylenie tego obowiązku.

Zmiana w art. 17 w pkt 6 i analogiczne wskazanie organów opiniujących w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a oraz uzgadniających w art. 53 ust. 4 stanowią dostosowanie do aktualnego stanu prawnego w zakresie kompetencji organów wynikającego z innych ustaw. Katalogi zostały powiększone o dodatkowe organy i instytucje posiadające wiedzę o uwarunkowaniach, które należy uwzględniać przy podejmowaniu rozstrzygnięć planistycznych.

Uregulowanie sposobu prowadzenia konsultacji społecznych w dodanym 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 6–9.

Wydzielenie z art. 17 pkt 13 osobnej normy w pkt 13a (oraz analogiczne zredagowanie art. 13i ust. 3 pkt 10) oraz zmiana sposobu redakcji przepisu przez odniesienie się do konkretnych etapów procedury ma na celu podkreślenie, że ustawa nakłada obowiązek powtórnego przeprowadzania wyłącznie uzgodnień (a więc nie opiniowania i konsultacji publicznych) 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 planu i prognozy oddziaływania na środowisko wyłącznie na podstawie uzyskanych ponownych uzgodnień.

W art. 17 pkt 13c i 14 oraz art. 13i ust. 3 pkt 11 i 12 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. 17a i art. 18 wynika z włączenia przedmiotu tej regulacji do przepisów dotyczących 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 rozstrzygnięciu przez radę gminy o sposobie

rozpatrzenia uwag przez przyjęcie aktu planowania przestrzennego, 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, jak rozumieć zgodność planu miejscowego z planem ogólnym. W zakresie przeznaczenia terenu w planie miejscowym należy wskazać przeznaczenie 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 powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni 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 2/3 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.

Zmiany w art. 23, w art. 24, w art. 25 ust. 1, w art. 26 ust. 1 i 2, w art. 27, w art. 28, w art. 29, w art. 30 ust. 1 i 1a, w art. 31 ust. 1, w art. 32, w art. 33 stanowią dostosowanie obowiązujących przepisów do systemowego zastąpienia studium przez plan ogólny.

W art. 24 dodatkowo dodano ust. 1a, w którym wskazano wprost, że uzasadnienie projektu planu ogólnego albo planu miejscowego nie podlega uzgodnieniu. Natomiast w ust. 2 podtrzymano możliwość uznania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzgodnienia

planu ogólnego lub miejscowego, jeśli podmiot uzgadniający nie określi warunków, na podstawie jakich uzgodnienie może nastąpić.

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. 27a pozwoli 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. 27b wprowadza możliwość zastosowania do sporządzania i uchwalania planu miejscowego lub jego zmiany postępowania uproszczonego, określając przypadki, w których może to nastąpić, oraz wskazując konkretne kroki procedury. Tryb ten będzie można zastosować m.in. w przypadku zmian 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 lub usunięcia ograniczeń w obowiązujących planach, które są niezgodnie z aktualnym stanem prawnym m.in. w zakresie łączności publicznej. Wymienione w ust. 1 przypadki obejmują również niewielkie zmiany ustaleń planu miejscowego, które nie zwiększają oddziaływania na środowisko ani uciążliwości lub ograniczeń dla terenów sąsiednich. Postępowanie uproszczone będzie można zastosować także w celu wyznaczenia w planie miejscowym terenu instalacji odnawialnych źródeł energii. Rozwiązanie to ma na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego związanego z lokalizacją instalacji OZE, w związku z objęciem instalacji o dużych mocach obowiązkiem lokalizacji na podstawie planu miejscowego (art. 14 ust. 6a). W ust. 2 i 3 wymieniono obiekty i obszary, dla których z uwagi na ich cechy i związane z nimi uwarunkowania powinna zostać zastosowana standardowa procedura sporządzania planu miejscowego opisana w art. 17.

Opisane w ust. 4–10 postępowanie uproszczone pomija etap zbierania wniosków do planu miejscowego, ponieważ procedura będzie dotyczyła jedynie konkretnych zmian i inwestycji, znanych już na etapie przystąpienia do sporządzenia. W związku z tym pierwszym

krokiem, po podjęciu uchwały inicjującej, jest sporządzenie projektu planu. O możliwości zastosowania procedury uproszczonej wypowiadać się będzie wojewoda. Wydanie zgody zależne będzie od jego oceny, czy spełnione zostały kryteria określone w ustawie. Ważnym ułatwieniem, wpływającym na znaczne skrócenie czasu procedowania dokumentu, jest umożliwienie jednoczesnego wystąpienia do wojewody, wystąpienia o opinie i uzgodnienia oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Dodatkowe uproszczenia obejmują również dopuszczenie ograniczenia zakresu konsultacji społecznych, a także skrócenia terminu konsultacji, uzgadniania i opiniowania.

W ust. 11 wskazano sposób dalszego postępowania w sytuacji, gdy warunki zastosowania postępowania uproszczonego nie zostaną spełnione w toku procedury, aby nie było konieczności jej ponawiania od początku. W takim przypadku za uzasadnioną uznano kontynuację procedury w trybie opisanym w art. 17 od etapu uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego w niezbędnym zakresie, uznając przeprowadzone wcześniej czynności za wystarczające do pominięcia etapów, o których mowa w art. 17 pkt 1–5.

W art. 28 wskazano na możliwość ponowienia procedury w niezbędnym zakresie w przypadku wydania przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego.

W art. 29 wskazano na możliwość określenia w uchwale w sprawie uchwalenia planu ogólnego lub miejscowego terminu jej wejścia w życie, przy uwzględnieniu 14-dniowego terminu od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Ponadto uchylono ust. 2, dodano natomiast ust. 3, który dotyczy nieobowiązywania planu ogólnego i miejscowego na terenie zamkniętym ustaloną decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

W art. 31 uchylono ust. 2, który nakładał obowiązek przekazania staroście kopii uchwalonych aktów planowania przestrzennego. Jest to konsekwencją wprowadzenia Rejestru Urbanistycznego, który będzie powszechnym źródłem dostępu do tychże dokumentów.

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: uchwała reklamowa, 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 opisanego w art. 38b oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa opisanego 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 uspołniono 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 możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Zintegrowany plan inwestycyjny

Ustawa wprowadza zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej „ZPI”, jako nowe narzędzie planistyczne, dające gminom dużą swobodę w lokalizowaniu i realizacji inwestycji, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym oraz przy większym udziale partycypacji społecznej. Instrument ten uzupełni, a od 2026 r. zastąpi, uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, podejmowaną na podstawie specustawy mieszkaniowej. Analizując jej funkcjonowanie w ciągu ostatnich 3 lat, zauważono konieczność wprowadzenia daleko idących zmian jako odpowiedzi na pojawiające się problemy i nowe wyzwania, przed którymi stają gminy. Nowelizacja upzp zakłada uczytelnienie systemu planowania, stąd decyzja o uchyleniu specustawy mieszkaniowej i włączeniu części rozwiązań z niej znanych do ustawy planistycznej w art. 37ea–37eg.

Istotą tego rozwiązania jest poszerzenie katalogu inwestycji możliwych do realizacji na podstawie ZPI – mogą to być nie tylko inwestycje mieszkaniowe. Zmiany te były proponowane przez samorządy lokalne oraz inwestorów. Nadanie ZPI rangi planu miejscowego zwiększy udział mieszkańców w postępowaniu i uporządkuje zasady lokalizacji inwestycji, 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 miejscowego planu rewitalizacji – obecnie rozwiązanie to będzie w zmodyfikowanej postaci stosowane również w przypadku ZPI.

ZPI 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. W art. 37ea określono rangę i miejsce ZPI w systemie planowania przestrzennego. Wskazano również sposób ustalania granic obszaru objętego ZPI jako obszaru inwestycji głównej oraz w razie potrzeby obszaru inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ust. 4 ZPI można uchwalić także na obszarach objętych już planami miejscowymi. W takim przypadku ZPI zastępuje stary plan miejscowy.

W art. 37eb wskazano wymagany zakres wniosku o uchwalenie ZPI oraz określono postępowanie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta z wnioskiem po jego otrzymaniu, w tym tryb postępowania organu w przypadku, gdy złożony wniosek nie jest kompletny. Załącznikiem do wniosku o uchwalenie ZPI jest projekt tego planu. Zgodnie z ust. 2, aby wniosek został przyjęty i skierowany do dalszego procedowania, załączony projekt planu musi spełniać podstawowe kryteria w zakresie jego zawartości i sposobu jego zredagowania oraz formy, jak każdy plan miejscowy. W ust. 2 i 3 ustalono termin (maksymalnie 14 dni) na usunięcie braków formalnych we wniosku, określono wymóg stosowania w tym przypadku przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego oraz wskazano tryb odwoławczy do pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Zakres wniosku inwestora określono w ust. 1 – dołącza się do niego projekt ZPI. W ust. 4 wykorzystano niektóre przepisy specustawy mieszkaniowej, określając termin na udostępnienie kompletnego wniosku w Rejestrze Urbanistycznym, przekazanie go radzie gminy oraz ogłoszenie o tych czynnościach w sposób właściwy dla konsultacji społecznych wynoszący 3 dni robocze, co gwarantuje niezwłoczne rozpoczęcie procedowania.

Art. 37ec określa procedurę sporządzania ZPI, która w większości jest zgodna z ogólnymi zasadami procedury sporządzania planu miejscowego, ale zawiera modyfikacje przepisów gwarantujące sprawne jej przeprowadzenie. Po pierwsze, rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzania planu. Od razu po wyrażeniu przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi negocjacje z inwestorem oraz w razie potrzeby z osobą trzecią, ustalając treść projektu umowy urbanistycznej oraz ZPI. Kolejną zmianą jest umożliwienie jednoczesnego wystąpienia o opinie i uzgodnienia, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ograniczono również do 14 dni termin dokonania uzgodnień i przedstawienia

opinii, do minimum 21 dni termin konsultacji społecznych oraz do 14 dni termin wprowadzania do projektu ZPI zmian wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz konsultacji społecznych. Dodatkowym elementem procedury w przypadku ZPI jest natomiast zawarcie w imieniu gminy umowy urbanistycznej z inwestorem. W ust. 2 wprowadzono zasadę, że do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji z inwestorem, o czym musi poinformować radę gminy.

Wprowadzona możliwość podpisania umowy urbanistycznej spowoduje, że gmina i inwestor będą mogli kształtować jasne oczekiwania względem siebie w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji uzupełniających, w tym infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i usług społecznych. W art. 37ed określono ponadto możliwość pokrycia lub partycypacji inwestora w kosztach uchwalenia ZPI, w tym kosztach wynikających z odpowiedzialności odszkodowawczej będącej następstwem uchwalenia planu miejscowego. Wysokie koszty uchwalenia planów miejscowych stanowią główne bariery zwiększania pokrycia planistycznego w gminach³, w związku z czym partycypacja zainteresowanych inwestorów w tych kosztach może być zachętą do podejmowania działań w zakresie przystępowania do sporządzania planu miejscowego, właśnie w postaci ZPI. Dodatkowo rozwiązanie to pozwoli na zachowanie jawności finansowania i zlikwiduje możliwe w tym zakresie nadużycia. Postanowienia umowy urbanistycznej mają ponadto zapewnić, że inwestycje uzupełniające po ich realizacji staną się własnością gminy. Z jednej strony ułatwi to gminie realizację jej zadań w zakresie zapewnienia szeroko rozumianej infrastruktury, a z drugiej uniemożliwi działania inwestora polegające na zaprzestaniu funkcjonowania inwestycji uzupełniających po zakończeniu realizacji inwestycji głównej. Zgodnie z ust. 3 gmina będzie mogła również wziąć na siebie obowiązek realizacji inwestycji uzupełniającej, co może przyczynić się do zapewnienia odpowiedniego standardu dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.

Relacja prawna występująca na gruncie projektowanych przepisów między gminą a inwestorem nie będzie relacją, którą można by zakwalifikować jako zamówienie publiczne. Zgodnie z art. 7 pkt 32 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych przez zamówienia publiczne należy rozumieć umowę odpłatną zawieraną między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych, dostaw lub usług. W przypadku umowy urbanistycznej, na jej

³ Śleszyński P., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach – 2017.

podstawie do takiego odpłatnego nabycia robót budowlanych, usług lub dostaw wydaje się nie dochodzić. Umowa urbanistyczna przewiduje określone zobowiązania, które mogą przyjąć na siebie strony (inwestor oraz gmina), jeśli w wyniku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 37ec ust. 1 pkt 1 do takich ustaleń dojdzie. Natomiast, jeśli gmina w wyniku przyjęcia tych zobowiązań będzie zmuszona udzielić zamówienia, to uczyni to i wyłoni wykonawcę na podstawie przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych, o ile zamówienie będzie objęte zakresem stosowania ww. ustawy.

Wymagane w ust. 7 załączenie projektu ZPI do umowy urbanistycznej umożliwi jednoznaczne stwierdzenie, czy ziścił się określony w ust. 8 warunek zawieszający wejście w życie umowy, tzn. wejście w życie ZPI. Takie rozwiązanie zapewni stronom umowy bezpieczeństwo w zakresie jej realizacji. Ponieważ umowa w typowych przypadkach będzie zobowiązywała do przeniesienia własności nieruchomości, musi być zawierana w formie aktu notarialnego, co wskazano w ust. 9.

Wskazane w ust. 10 wyłączenie stosowania przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a 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, potwierdzając czynności prawne w zakresie przekraczającym zwykły zarząd. W tych okolicznościach stosowanie przywołanego przepisu ustawy o samorządzie gminnym, który również pełni tę samą funkcję, byłoby rozwiązaniem nadmiarowym.

Przepis ust. 11 umożliwia, w terminie 6 miesięcy, na odstąpienie od umowy urbanistycznej w przypadku uchylecia lub zmiany ZPI w określonym terminie, co ma zapewnić bezpieczeństwo prawne inwestorowi, jeżeli nie akceptuje on zmiany planu miejscowego. Jeżeli zmiana ZPI miałyby nastąpić na wniosek inwestora lub za jego zgodą, mogą znaleźć zastosowanie przepisy o nowacji zobowiązania (art. 506 Kodeksu cywilnego). W przypadku odstąpienia od umowy strony rozliczą się na zasadach ogólnych (np. art. 494, art. 405 i nast. Kodeksu cywilnego).

W art. 37ee przewidziano udział w negocjacjach z investorem osoby wyznaczonej przez radę gminy, a w przypadku jej niewyznaczenia przewodniczącego rady gminy. Ma to ułatwić uwzględnienie stanowiska rady gminy przed skierowaniem projektu ZPI do uchwalenia przez ten organ. Zminimalizuje również ryzyko zwrócenia umowy urbanistycznej wójtowi i ponawiania negocjacji, o których mowa w art. 37ef.

W art. 37ed ust. 8 określono, że uchwalone przez radę gminy ZPI, jako warunek wejścia w życie umowy urbanistycznej, musi być załącznikiem do tej umowy. Dlatego, zgodnie z art. 37ef, rada gminy nie może wprowadzać samodzielnie poprawek do projektu ZPI. Może go przyjąć w całości albo odrzucić. Jeżeli rada gminy uzna, że projekt wymaga poprawek, powinna go odrzucić i przekazać do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta z propozycjami zmian. W takim przypadku, zgodnie z ust. 3, nastąpi ponowienie negocjacji z inwestorem oraz, jeżeli negocjacje się powiodą, pozostałych wymienionych czynności zmierzających do uchwalenia ZPI. Czynności te będą ponawiane w zakresie niezbędnym do dokonania proponowanych przez radę gminy zmian w ZPI.

W przepisach art. 37eg przewidziano również możliwość zaangażowania w uchwalenie ZPI kilku inwestorów, którzy złożą jeden wniosek, oraz prowadzenia procedury uchwalenia jednego ZPI na podstawie kilku wniosków, co może przyczynić się do usprawnienia postępowania.

Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych znowelizowano art. 37n, w którym wskazano, że w zakresie nieuregulowanym przepisami m.in. art. 37ea–37ef do ZPI i miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

8. 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.

Dodany w art. 35 ust. 2 doprecyzowuje zakres robót budowlanych, jaki można wykonywać przy istniejącym obiekcie budowlanym, mieszczący 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.

Zmiany w art. 37 ust. 1 i ust. 11 pkt 1, a także w art. 87 ust. 3a służą nadaniu spójnej terminologii między przepisami upzp a art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z brzmieniem dodawanego do art. 37 ust. 11a plany ogólne nie będą brane pod uwagę przy wycenianiu nieruchomości w postępowaniach o nałożenie opłaty planistycznej lub wypłatę odszkodowania. Plany ogólne nie będą stanowiły bezpośredniej podstawy do realizacji zagospodarowania, ich uchwalenie nie wpłynie także na ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z art. 6 kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Zmiana w art. 37 ust. 12 stanowi dostosowanie przepisu po usunięciu obowiązku sporządzania prognoz finansowych planów miejscowych.

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 udostępniania zawiadomień o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji LICP, o wydanych postanowieniach i o samej decyzji, z wyłączeniem postępowań dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, na stronie podmiotowej BIP organu wydającego. Ułatwi to dostęp do informacji o trwających postępowaniach.

Dodanie ust. 1a–1d ma na celu usprawnienie ustalania stron postępowania i ich powiadamiania. Istotnym rozwiązaniem jest uregulowanie zasad ustalania kręgu stron decyzji LICP. W przepisie sprecyzowano sposób ustalania stron postępowania. Rozwiązanie to pozwoli na uczynienie 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.

Art. 54 ustawy określa, co ustala decyzja LICP. W związku z wprowadzeniem planu ogólnego ustalenia decyzji LICP dotyczące warunków i szczegółowych zasad

zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zostaną powiązane z ustaleniami planu ogólnego. Dodany został ust. 2, który zobowiązuje organ wydający decyzję LICP do ustalenia minimalnego udziału biologicznie czynnej oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i udziału powierzchni zabudowy, w powiązaniu z planem ogólnym. Wielkości parametrów, jakie będą ustalane w decyzji, dalej będą wynikały z analizy, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdyby tak wyznaczone parametry przekraczały wartości wyznaczone w planie ogólnym, ulegną obniżeniu lub podniesieniu do odpowiednio maksymalnych lub minimalnych wartości wyznaczonych w planie ogólnym. W związku z treścią art. 64 przepis art. 54 dotyczyć będzie również decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z dodanym ust. 3 obowiązek zapewnienia zgodności warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym nie dotyczy terenu zamkniętego innego niż ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, jako że tereny te nie będą objęte planami ogólnymi.

Uchylenie art. 57 ust. 4 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 r. – Prawo budowlane. Poprzez zwiększoną precyzję przepisów warunki zabudowy uzyskiwane w formie decyzji będą wymagane w mniejszej liczbie przypadków niż dotychczas. W dodanym ust. 2b określono wyłączenia dla stosowania przepisów art. 2a – nie obowiązuje on obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów oraz ich otulin. Dodatkowo dodano wyszczególnienie inwestycji realizowanych na obszarach Natura 2000 oraz objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004

r. o ochronie przyrody, dla których utrzymana została konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na potrzeby ochrony tych obszarów i utrzymania mechanizmów gwarantujących większą kontrolę nad formami zagospodarowania ich przestrzeni. Zmiana redakcji wprowadzenia do wyliczenia w ust. 3 jest konsekwencją zmiany redakcji ust. 2a.

W myśl zmiany w art. 61 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 5a analizie urbanistycznej nie będzie poddawana funkcja zabudowy, wynikać będzie bowiem z ustaleń planu ogólnego. Ustalenie warunków zabudowy nie będzie związane obowiązkiem kontynuacji funkcji występującej w otoczeniu, a dopuszczone zostaną także inwestycje niewystępujące na obszarze analizowanym, o ile będą one zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej wyznaczonej w planie ogólnym. Analizie urbanistycznej w dalszym ciągu poddawane będą parametry związane z zabudową, tak by zachować ład przestrzenny rozumiany jako ciągłość zabudowy o zbliżonych gabarytach i usytuowaniu na działce. Wartości wynikające z analizy będą dodatkowo porównywane i przycinane do maksymalnych wartości tychże parametrów określonych w planie ogólnym. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Od tej ogólnej zasady wprowadzono kilka wyjątków określonych w ust. 1b, 2 i 3. Tym samym poza obszarem uzupełnienia zabudowy dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy tylko w przypadku realizowania innej zmiany zagospodarowania terenu niż budowa obiektu budowlanego, jak również odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących 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, urządzeń wodnych, stacji paliw i stacji ładowania, obiektów gospodarczych dla potrzeb rolnictwa i gospodarki leśnej, zalesienia terenu, pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki, a także instalacji OZE, z zastrzeżeniem, że duże instalacje OZE mogą być lokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Nowelizowany ust. 5a precyzuje wytyczne dotyczące ustalania obszaru analizowanego w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. 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 pożądanym parametrach, pomimo położenia w na tyle dużej odległości, że nie sposób jest mówić o kontynuacji funkcji czy cech zabudowy.

W ust. 6 zmieniono delegację do wydania rozporządzenia, która określa sposób i cel jego wydania, zgodnie z zasadami poprawnej legislacji. Zgodnie ze zmianą w ust. 7 w rozporządzeniu regulującym sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy uwzględnić należy sposób określania w decyzji: maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania. Wielkości parametrów, jakie będą ustalane w decyzji, dalej będą wynikały z analizy urbanistycznej, z zastrzeżeniem, że nie będą mogły być wyższe niż wynika to z planu ogólnego.

Dodano art. 61a określający szczególny sposób postępowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości lub jej części na cel publiczny. W takiej sytuacji decyzja o warunkach zabudowy dotycząca odtworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wywłaszczonego, na nieruchomości sąsiedniej lub części nieruchomości, która nie została wywłaszczona, nie musi spełniać warunku położenia w obszarze uzupełnienia zabudowy, a warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym. Pozwala to osobom wywłaszczonej na odtworzenie obiektu budowlanego np. utraconego domu mieszkalnego w bezpośrednim sąsiedztwie swojej wcześniejszej siedziby.

W art. 63 ust. 5 dodano zdanie trzecie, które precyzuje, jakie warunki ma spełniać osoba, na którą przeniesiona zostanie decyzja o warunkach zabudowy, której ustalenia zostały wydane w oparciu o art. 61 ust. 4. Decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej wydawane mogą być bez uwzględnienia wszystkich wymagań, które stawiane są dla innych typów zabudowy, są ułatwieniem przypisanym wyłącznie zabudowie związanej z gospodarstwem rolnym. Z praktyki znane są jednak przypadki nadużywania tego rozwiązania przez przenoszenie warunków zabudowy wydanych dla osób posiadających gospodarstwa rolne na osoby zupełnie z nimi niezwiązane. Dodatkowy wymóg określony w przepisie pozwoli na uszczelnienie systemu i uniemożliwienie wykorzystywania przepisów niezgodnie z intencją ustawodawcy.

Przepis ust. 2 w art. 64 jest zbędny. Zakres informacji, jakie są niezbędne do przekazania przez wnioskodawcę, został ustalony w formularzu określonym w rozporządzeniu.

W art. 64c wprowadzono termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy jako 5 lat od dnia, gdy decyzja stała się prawomocna. Proponowana zmiana umożliwi racjonalniejsze wykorzystanie przestrzeni w oparciu o obecne uwarunkowania. Nie ograniczy możliwości korzystania z nieruchomości w istniejącym stanie zagospodarowania ani wykorzystania już wydanych decyzji. 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. Art. 65 określa warunki wygaśnięcia decyzji. W wyniku przeglądu przepisów zauważono, że również decyzja, która umożliwi budowę obiektu, dla którego wystarczy zgłoszenie, zmienia warunki na działce i powoduje, że ustalenia decyzji o warunkach zabudowy przestają być aktualne. Jest to podstawa do wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy. Dlatego uzupełniono ust. 1 o pkt 1a oraz 1b. Dodano również przepis, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli wnioskodawca zrzekł się prawa do ustalonych warunków zabudowy. Uzupełniono również przepisy dotychczasowego ust. 2 (wygaśnięcie decyzji na skutek uchwalenia planu miejscowego), odnoszące się do tej pory jedynie do pozwolenia na budowę, o sytuacje związane z dokonaniem zgłoszenia budowy lub zgłoszeniem sprzeciwu.

9. Zbiory danych przestrzennych

Zaproponowane w rozdziale 5a przepisy stanowiąc będą podstawę prawną do wejścia w kolejny etap cyfryzacji dokumentów planistycznych, rozszerzając zakres regulacji obowiązujących od 31 października 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 października 2020 r. Termin utworzenia danych przestrzennych dla tych drugich dokumentów upływa 31 października 2022 r. Wprowadzane przepisy jako z założenia wchodzące w życie po tym terminie, rozszerzają merytoryczny zakres tworzonych danych przestrzennych.

Zmiany wprowadzone w art. 67a w ust. 1 dotyczą objęcia obowiązkiem tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych wszystkich nowo zdefiniowanych aktów planowania przestrzennego. Czyli rozszerzenia dotychczasowego katalogu aktów o plan ogólny, uchwałę reklamową oraz audyt krajobrazowy. Ponadto zgodnie z wprowadzonym ust. 1a wszelkie czynności związane z realizacją ww. obowiązku będą wykonywane z wykorzystaniem Rejestru Urbanistycznego. W rezultacie dotychczasowy zasadniczy zakres obowiązków związanych z cyfryzacją planowania przestrzennego zostanie w znacznej mierze przeniesiony z jednostek samorządu terytorialnego do administracji centralnej. Po stronie samorządów pozostanie tworzenie oraz aktualizacja danych, przy czym będzie to realizowane za pomocą narzędzia udostępnionego na szczeblu centralnym. Przyjmuje się, że zaproponowane rozwiązanie będzie skuteczniejsze i tańsze od dotychczas funkcjonującego. W ust. 2 zrezygnowano z wyliczania dokumentów, dla których opracowuje się zbiory, na rzecz określenia „akty planowania przestrzennego”, w którym wszystkie te dokumenty się mieszczą. Natomiast w ust. 3 dodano zastrzeżenie, że dane przestrzenne dla części graficznej aktu w postaci cyfrowej opracowuje się wyłącznie, jeśli akt posiada część graficzną. Zastrzeżenie to będzie miało zastosowanie do planów ogólnych, które zgodnie z przepisami ustawy nie posiadają części graficznej, a lokalizacja przestrzenna ustaleń planu ogólnego będzie odbywała się wyłącznie w oparciu o dane wektorowe stanowiące dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3a.

Zmiany w ust. 3a i 3b dotyczą rozszerzenia zakresu merytorycznego danych tworzonych dla planu ogólnego oraz planu miejscowego o obiekty przestrzenne, obejmujące wydzielania planistyczne oraz linie zabudowy. 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). Pełna digitalizacja ustaleń planu ogólnego pozwala na zrezygnowanie z części graficznej tego aktu jako elementu normatywnego. W przypadku planu ogólnego tradycyjny rysunek na podkładzie mapowym będzie posiadał wyłącznie charakter poglądowy,

ułatwiający odczytywanie ustaleń planu. Waler normatywny lokalizacji tychże ustaleń w przestrzeni wynikać będzie wyłącznie z danych przestrzennych.

W rezultacie wprowadzenia ust. 4a obowiązek tworzenia, aktualizowania i udostępniania metadanych będzie realizowany z wykorzystaniem Rejestru Urbanistycznego.

Regulacje wskazane w dotychczas obowiązującym art. 67c zostały przeniesione do rozdziału grupującego przepisy określające funkcjonowanie Rejestru Urbanistycznego.

10. Rejestr Urbanistyczny

Zamierzeniem projektodawcy jest wprowadzenie nowego rozdziału – rozdziału 5b, wprowadzającego podstawy prawne do utworzenia nowego rejestru publicznego – Rejestru Urbanistycznego, zwanego dalej również „Rejestrem”, będącego referencyjnym źródłem informacji i danych, w tym danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Rejestr będzie prowadzony w systemie teleinformatycznym.

Art. 67d ust. 1 określa, że Rejestr Urbanistyczny jest źródłem informacji i danych, w tym danych 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.

Przyjmuje się, że Rejestr będzie wyłączonym środowiskiem pracy, w którym będą tworzone, aktualizowane i udostępniane dane przestrzenne z zakresu planowania przestrzennego.

Przepis art. 67e wskazuje, 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.

Z kolei przepisy art. 67f określają sposób udostępniania danych za pomocą Rejestru – 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 ust. 1 wskazuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jako organ właściwy do prowadzenia Rejestru. Natomiast ust. 2 wskazuje ministra właściwego do spraw informatyzacji jako organ odpowiedzialny za działanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru. Jest to uzasadnione kompleksowym charakterem Rejestru, który będzie udostępniać informacje o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru całego kraju, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego (obsługa KPRM).

W art. 67h ust. 1 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.

Ponadto w art. 67h ust. 2, 3, 5 określa się projekty dokumentów, które również obowiązkowo będą udostępniane w Rejestrze. Zaproponowane rozwiązanie w sposób praktyczny przyczyni się do zaangażowania społeczeństwa w proces planistyczny.

Art. 67h ust. 7 dopuszcza publikację w Rejestrze także innych informacji i danych koniecznych w procedurze planistycznej, przy czym odbywać się będzie to na podstawie porozumień właściwego ministra z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określających zakres i tryb ich tworzenia, aktualizacji i udostępniania.

Z uwagi na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa oraz obronności państwa w Rejestrze nie będą udostępniane wnioski o wydanie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Art. 67i ust. 1 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. Zgodnie z ust. 2 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 prowadzi Rejestr. 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 szczegółowe rozwiązania organizacyjno-techniczne Rejestru, a także szczegółowy zakres oraz tryb tworzenia, 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. Na obecnym etapie prac nad Rejestrem Urbanistycznym nie ma możliwości określenia zamkniętego katalogu danych osobowych, które będą mogły być przetworzone w rejestrze. Specyfika i charakter Rejestru Urbanistycznego oraz możliwe zmiany w zakresie katalogu danych osobowych stanowią podstawę do wskazania przedmiotowych elementów na poziomie rozporządzenia. Powyższe uzasadnione jest również późniejszą datą wejścia w życie przepisów dotyczących Rejestru Urbanistycznego.

11. Zmiany w innych ustawach

1) Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych

Przepis art. 3 ustawy został doprecyzowany w sposób uwzględniający ustawową terminologię. W planie miejscowym wyznacza się teren cmentarzy, natomiast cmentarz zakłada się i rozszerza na nieruchomościach, dla których plan miejscowy ustala przeznaczenie – teren cmentarza.

2) Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej

Nowelizacja art. 3 pkt 1 wprowadza plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego obejmujący gminę w granicach administracyjnych i jednocześnie usuwa z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

Zmianie ulegają przepisy upzp 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 planistycznych nie wyznacza terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej w sposób na tyle precyzyjny, aby przepis mógłby zostać zastosowany.

4) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne

Nowelizacja art. 47a ust. 3 stanowi konsekwencję wprowadzenia do systemu prawnego planu ogólnego gminy. Ponadto wprowadzono poprawki redakcyjne zmierzające do nadania przepisowi brzmienia odpowiadającego praktyce jego stosowania.

5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Zmianie ulegają przepisy upzp 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 ustali model rozwoju, przybliżone rozmieszczenie niezbędnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w koordynacji z rozmieszczeniem inwestycji ponadlokalnych. Politykę przestrzenną gminy będzie mogła także określać strategia rozwoju ponadlokalnego.

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 struktury sieci osadniczej, powiązań przyrodniczych i transportowych, stanie się elementem strategii rozwoju gminy. Dlatego też strategia zgodnie ze zmienionym ust. 1 w art. 10e stanie się dokumentem obowiązkowym do sporządzenia. W strategii, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, zostanie określona struktura sieci osadniczej, powiązania

przyrodnicze i główne korytarze, elementy sieci transportowych i główne elementy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej. 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. W strategii będzie można określić szczególne potrzeby w zakresie zabudowy mieszkaniowej, które będą uwzględniane przy wyznaczaniu stref z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym. 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.

Dodatkowo w art. 10e ust. 4 określono formę sporządzania strategii rozwoju – w formie tekstowej oraz graficznej zawierającej zobrazowanie treści.

Strategie rozwoju gminy nie były do tej pory dokumentami obligatoryjnymi, jednakże duża ilość gmin sporządzała je w celu rozszerzenia ustaleń dokumentów planistycznych, a także przedstawienia szerszej wizji rozwoju, w powiązaniu z uwarunkowaniami ekonomicznymi. Gminy, które starały się o środki pomocowe, opracowywały wspólnie strategie rozwoju ponadlokalnego. Konieczność opracowania strategii nie jest więc dla większości gmin zadaniem nowym. We wszystkich województwach są opracowane strategie wojewódzkie, które są sukcesywnie aktualizowane, z terminem do 2025 r. zgodnie z nowymi przepisami ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Gminy, które nie mają strategii rozwoju, mogą ją opracować na podstawie ustaleń strategii wojewódzkiej w powiązaniu z uwarunkowaniami ze swoich studiów gminnych.

Nowelizacja art. 41a polega na odstąpieniu od zasady wyrażonej w art. 41a ust. 3, nakazującej rozpatrzyć inicjatywę obywatelską na pierwszym posiedzeniu rady gminy. W przypadku obywatelskiej inicjatywy dotyczącej aktu planowania przestrzennego rada gminy będzie obowiązana zająć się projektem nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia jego złożenia. Taka regulacja jest spowodowana zawilocią aktów planistycznych, a co za tym idzie potrzebą zapewnienia dłuższego czasu na zapoznanie się z projektem.

6) *Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej*

Nowelizacja upzp 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.

W art. 26 ust. 2 uaktualniono podmioty opiniujące pozwolenia na układanie i utrzymywanie podmorskich kabli i rurociągów zgodnie z ich obecnymi nazwami i zakresem obowiązków.

Plan ogólny, jako prawo miejscowe, może być sporządzany w sposób, w którym uwzględnione zostaną rozstrzygnięcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych. Dlatego w art. 37 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 dodania ust. 3a.

7) *Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach*

W art. 14 ust. 3 wprowadzono korekty redakcyjne poprawiające czytelność przepisu, nie wprowadzono żadnych merytorycznych zmian.

8) *Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*

Nowelizacja upzp 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 ust. 1 pkt 1 i art. 24 ust. 5 pkt 1 lit c.

W wyniku uchylecia 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 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 i art. 39 ust. 2 pkt 6.

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.

9) *Ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej*

Nowelizacja upzp wprowadza uproszczoną procedurę sporządzania aktów planistycznych. Dlatego do art. 5 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu

Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej wprowadzono możliwość zastosowania takiego trybu na wniosek lub za zgodą wojewody, natomiast art. 5 ust. 3 i 4 stały się zbędne.

W art. 6 określono kwestię kosztów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kiedy i w jakim zakresie koszty te obciążają budżety gmin, kiedy natomiast budżet wojewody.

10) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

Dotychczasowe brzmienie przepisu art. 2 ust. 1a zostało zmodyfikowane przez wykreślenie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

11) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

Zintegrowany plan inwestycyjny, będący formą planu miejscowego, systemowo zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W związku ze zniesieniem dotychczasowego narzędzia w ustawie wykreślono odniesienia do tejże uchwały w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz art. 48b ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt 1.

12) Ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym

W związku ze zmianą okresu obowiązywania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchylono odwołania do tej ustawy.

13) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

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 między istniejącymi zabudowaniami, a jednocześnie ograniczenie rozlewania się zabudowy na inne tereny, w tym grunty rolnicze klas I–III. Z uwagi na rolę, jaką pełnić będzie obszar uzupełniania zabudowy, a także sposób jego wyznaczania, który uniemożliwi wyznaczenie nadmiernych powierzchni, zrezygnowano z dotychczasowych zapisów dotyczących wyznaczania obszaru zwartej zabudowy oraz konieczności uzyskiwania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III na cele nierolnicze i nieleśne, jeśli będą one położone na obszarze uzupełnienia zabudowy. 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.

14) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne

W związku z wygaszeniem przepisów ws. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należało usunąć odwołanie do tego dokumentu. Studium zastąpiono w tym przypadku strategią rozwoju gminy, ponieważ będzie to dokument zawierający kierunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej. Uzasadnia to zmianę art. 18 w ust. 2 pkt 1.

15) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Nowelizacja upzp 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 ust. 1c pkt 4, art. 154, art. 155 i art. 181a pkt 5.

W przypadku art. 24 ust. 3 nie zastąpiono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym, zdecydowano natomiast o całkowitym uchyleniu przepisu. Plan ogólny zawierać będzie ustalenia o charakterze ogólnym. Plan nie będzie pozwalał na ustalenie przeznaczenia poszczególnych nieruchomości, kształtowane w nim będą większe struktury przestrzenne o charakterze wielofunkcyjnym i w dużo mniejszym stopniu monofunkcyjnym. Zasady zagospodarowania tych struktur w większej skali, w tym określenie, na których nieruchomościach gminy będą realizowały swoje zadania, następować będzie w planach miejscowych, poprzez decyzje wżizt oraz inne decyzje ustalające lokalizację poszczególnych inwestycji. Dopiero te ustalenia pozwolą na planowanie zmian w gminnym zasobie nieruchomości. W związku z powyższym utrzymanie ww. przepisu stało się bezzasadne.

Nowelizacja wprowadza ugruntowane zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zrezygnowano z ustalania lokalizacji 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.

16) Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa

Uzupełniono treść art. 41 w ust. 2, określającym zadania zarządu województwa, o audyt krajobrazowy, w celu uzyskania spójności z przepisami art. 38 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zmianie ulegają przepisy upzp 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. W art. 72 wskazano, że i w ustaleniach planu ogólnego i miejscowego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz wymagania w zakresie ochrony przed hałasem określone w programach ochrony środowiska przed hałasem.

W art. 73 wskazano, że ograniczenia z niego wynikające muszą być uwzględniane w ustaleniach planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepis art. 101a ust. 3 został rozszerzony w taki sposób, że funkcję powierzchni ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania, chyba że inna funkcja wynika z przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Przepis art. 118 ust. 6 pkt 4 został poprawiony w sposób zapewniający spójność przepisów z przepisami upzp. Dzięki temu jednoznaczne będzie, jakie akty definiują uwarunkowania akustyczne.

18) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

Zmiana art. 3 ust. 3 ma charakter porządkujący. Uchylono przepisy upzp 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 treści art. 15 ust. 1 uszczegóławia 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.

19) Ustawa z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu

W procedurze dotyczącej uchwalania miejscowego planu odbudowy prowadzono korekty w związku z wprowadzeniem do upzp przepisów dotyczących partycypacji społecznej. Zagadnienie partycypacji w całości obejmuje również kwestie ochrony danych osobowych, stąd uchylono również przepisy art. 13d ust. 18, art. 13da i art. 13db. W dodawanym art. 13fa wskazano na odpowiednie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które należy stosować do miejscowego planu odbudowy w zakresie nieuregulowanym tą ustawą.

20) Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze

Nowelizacja upzp 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, art. 55 ust. 12 pkt 2, art. 86 ust. 7 i art. 87⁷. W art. 87⁷ ust. 2 dodano delegację do opiniowania przez właściwe organy projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody.

Analizując przepisy Prawa lotniczego, zidentyfikowano regulacje, które wymagają nieco szerszych zmian dostosowawczych, uwzględniających również konieczność bardziej systemowego podejścia do wzajemnych relacji przyjmowanej reformy planistycznej do przekształceń w sektorze lotniskowym, w tym budowy nowego lotniska. W związku z tym w projekcie zaproponowano przede wszystkim zmiany mające na celu zapewnienie ochrony obszaru objętego planem generalnym, w tym powierzchni ograniczających zabudowę (ang. *Building Restricted Areas* – „BRA”) i powierzchni ograniczających przeszkody (ang. *Obstacle Limitation Surfaces* – „OLS”), nowozakładanego lotniska, które nie jest wpisane do rejestru lotnisk, poprzez zobowiązanie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego do uwzględniania zatwierdzonego planu generalnego w procesie wydawania przez niego opinii i decyzji, oraz uzgodnień aktów prawa miejscowego w takim samym stopniu, jak ma to miejsce w przypadku istniejących lotnisk wpisanych do rejestru. Istotą planu generalnego lotniska użytku publicznego jest zabezpieczenie terenów pod jego budowę i długoterminowy rozwój w perspektywie minimum 20 lat. W przypadku lotniska nowozakładanego (typu *greenfield*) jest to szczególnie istotne, bowiem infrastruktura lotniska tworzona jest od podstaw, a ochrona otoczenia lotniska przed powstawaniem obiektów stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa operacji lotniczych stanowi podstawowy warunek prawidłowego funkcjonowania lotniska i jego rozwoju.

W art. 55 ust. 12 pkt 2 wprowadzono odniesienie do art. 86 ust. 7, zgodnie z którym Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego (Prezes ULC) przy uzgadnianiu projektów miejscowych planów zagospodarowania terenu, planów ogólnych, projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia, obok powierzchni ograniczających przeszkody zgodnie z art. 87⁷, również powierzchnie ograniczające zabudowę wyznaczone dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN). Przykładem tego typu urządzeń są radiolatarnie kierunku oraz radiolatarnie ścieżki schodzenia będące elementami systemu lądowania według wskazań przyrządów – ang. *Instrument Landing System* (ILS), który umożliwia wykonywanie operacji podejścia do lądowania w warunkach ograniczonej widzialności, jak również inne pomoce nawigacyjne czy

systemy meteorologiczne. Powierzchnie ograniczające zabudowę wyznacza się wokół LUN w celu ich ochrony przed zabudową przez obiekty, które mogą zakłócać pracę tych urządzeń. Respektowanie ograniczeń zabudowy w tym zakresie jest niezbędne od momentu wskazania lokalizacji planowanych urządzeń LUN i wyznaczenia powierzchni BRA, co w przypadku nowozakładanego lotniska określone jest w planie generalnym tego lotniska. Z chwilą zatwierdzenia planu generalnego obszar nim objęty oraz koncepcja rozwoju przestrzennego wraz z zagospodarowaniem stref wokół lotniska, w tym powierzchni OLS i BRA, powinny podlegać ochronie Prezesa ULC w takim samym stopniu, jak ma to miejsce w przypadku istniejących lotnisk czy istniejących LUN.

Dodatkowo, w tym samym pkt 2 dodano odniesienie do art. 86 ust. 11, na podstawie którego Prezes ULC wydaje opinie o możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy na obszarze obowiązywania powierzchni ograniczających zabudowę. Konsekwencją przedmiotowego odwołania będzie uwzględnianie ustaleń zatwierdzonego planu generalnego lotniska, w tym wyznaczonych w nim powierzchni BRA w wydawaniu opinii pod kątem możliwości powstania nowych obiektów sztucznych w otoczeniu lotniczych urządzeń naziemnych.

Podsumowując, rozszerzenie w pkt 2 ma na celu uwzględnienie ustaleń planu generalnego lotniska pod względem określonych w nim LUN i powierzchni BRA w uzgodnieniach przez Prezesa ULC aktów prawa miejscowego, o których mowa w art. 86 ust. 7, oraz opiniach, o których mowa w art. 86 ust. 11.

W art. 86 ust. 2 rozszerzono uprawnienia do zakładania lotniczych urządzeń naziemnych o zakładającego lotnisko. Do tej pory uprawnienia w tym zakresie posiadał wyłącznie zarządzający lotniskiem użytku publicznego lub instytucje zapewniające służby ruchu lotniczego. Zakładanie lotniczych urządzeń naziemnych w przypadku nowozakładanego lotniska odbywa się na etapie jego budowy, przed rozpoczęciem procesu certyfikacji i wpisu do rejestru lotnisk, a także przed wydaniem zezwolenia na zarządzanie lotniskiem. Brak rozszerzenia uprawnień do zakładania LUN dla zakładającego lotnisko oznaczałby brak możliwości ich budowy/instalacji przed uzyskaniem certyfikatu, wpisu do rejestru oraz zezwolenia na zarządzanie lotniskiem, co uniemożliwiłoby uruchomienie operacyjne lotniska.

Dodanie ust. 2a i 2b w art. 86 jest konsekwencją nadania uprawnień do zakładania lotniczych urządzeń naziemnych podmiotom, o których mowa w art. 86 ust. 2. Nowe ust. 2a

i 2b precyzują obowiązki tych podmiotów w zakresie wyznaczenia powierzchni ograniczających zabudowę oraz przekazania Prezesowi ULC danych dotyczących tych powierzchni w celu zapewnienia ich ochrony poprzez uwzględnianie LUN i powierzchni BRA w uzgodnieniach i opiniach, o których mowa w art. 86 ust. 7 (uzgodnieniach aktów prawa miejscowego).

Art. 86 ust. 2a określa katalog dokumentów sankcjonujących powstanie lotniczych urządzeń naziemnych, dla których wyznacza się powierzchnie BRA, w świetle ustawy Prawo lotnicze. W katalogu uwzględniono decyzję o wpisie LUN do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych, zatwierdzony plan generalny lotniska, decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym oraz decyzję o pozwoleniu na budowę lotniczego urządzenia naziemnego. Decyzje o wpisie do rejestru LUN oraz o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym przed nowelizacją były już wskazane w art. 86 ust. 7. Określono również przepisy, zgodnie z którymi wyznacza się te powierzchnie, tj. rozporządzenie z art. 92 ust. 1 ustawy Prawo lotnicze.

Art. 86 ust. 2b precyzuje katalog oraz format danych określających powierzchnie BRA, wyznaczone zgodnie z ust. 2a, które podmiot zakładający LUN jest zobowiązany przekazać Prezesowi ULC w celu uwzględnienia tych powierzchni m.in. w uzgodnieniach, o których mowa w ust. 7, oraz opiniach, o których mowa w ust. 11.

W artykule 86 ust. 7, oprócz dostosowania do projektu nowelizacji upzp, wskazano, że przy uzgodnieniach i opiniowaniu dokumentów z zakresu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy (wz) Prezes ULC uwzględnia nie tylko istniejące, ale również planowane LUN, a ochrona powierzchni wyznaczonych dla tych urządzeń sprawowana jest przez Prezesa ULC w takim samym stopniu, jak urządzeń istniejących. Jednocześnie katalog dokumentów określających lokalizację LUN i wyznaczenie powierzchni BRA został przeniesiony do art. 86 ust. 2a, wraz z jego rozszerzeniem o plan generalny i pozwolenie na budowę.

Artykuł 86 ust. 8 dostosowano odpowiednio do rozszerzenia artykułu 86 o ust. 2a i 2b, poprzez nałożenie obowiązku, który do tej pory spoczywał wyłącznie na właścicielu LUN, również na zakładającego lotnisko lub zakładającego LUN – zgodnie z ust. 2. Obowiązek ten obejmuje przekazanie map z wyznaczonymi powierzchniami BRA do organów samorządu terytorialnego w celu uwzględnienia wskazanych ograniczeń wysokości zabudowy przy planowaniu przestrzennym. Jednocześnie przepis wskazuje, że mapy należy przekazać

w terminie 14 dni od zatwierdzenia planu generalnego, zmiany planu generalnego lotniska, otrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę LUN oraz innych decyzji, które wskazane były w przepisie przed niniejszą nowelizacją. Celem nowelizacji przepisu jest zapewnienie, aby LUN oraz powierzchnie BRA wyznaczone w zatwierdzonym planie generalnym lotniska oraz pozwoleniu na budowę LUN, czyli planowane LUN i powierzchnie BRA, w postaci map z naniesionymi powierzchniami, były uwzględniane przez organy samorządu terytorialnego właściwe w sprawach zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepisy art. 87⁷, oprócz dostosowania do projektu nowelizacji upzp, zmieniono w ust. 1 i 2 w celu zapewnienia ochrony powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych m.in. w planie generalnym planowanego, nowozakładanego lotniska cywilnego przez Prezesa ULC, poprzez ich uwzględnienie w uzgadnianiu projektów mpzp, projektów planów ogólnych oraz projektów decyzji o warunkach zabudowy, a także przy opiniowaniu planów zagospodarowania województwa przez ten organ.

Przepis w brzmieniu przed nowelizacją pozwalał za zapewnienie ochrony powierzchni OLS tylko w przypadku lotniska wpisanego do rejestru lotnisk, tymczasem ochrona tych powierzchni powinna być sprawowana od dnia zatwierdzenia planu generalnego w przypadku nowozakładanego lotniska użytku publicznego tak, aby możliwe było jego powstanie i rozwój odpowiadające zapotrzebowaniu wynikającemu z prognoz lotniczych, czyli dla całego okresu objętego perspektywą planu generalnego. Jest to równoznaczne z ochroną powierzchni OLS zarówno dla istniejących, jak i planowanych dróg startowych oraz infrastruktury dla operacji śmigłowcowych w kolejnych fazach rozwoju lotniska. Ochrona powierzchni OLS wyznaczonych już na etapie zatwierdzenia planu generalnego lotniska typu *greenfield* blokuje powstawanie obiektów penetrujących te powierzchnie, to jest przekraczających ograniczenia wysokości zabudowy, które w przyszłości stanowiłyby przeszkody lotnicze zagrażające bezpieczeństwu i regularności operacji lotniczych.

Zakresy uprawnień Ministra Obrony Narodowej wskazany w pkt 2 oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych w pkt 3 nie uległy zmianie w stosunku do przepisów przed proponowaną nowelizacją, dostosowano jedynie brzmienie tych punktów do wprowadzenia i pkt 1 dotyczącego uprawnień Prezesa ULC.

21) Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

W związku ze zmianą okresu obowiązywania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchylono odwołania do tejże ustawy zawarte w art. 1b oraz art. 9a. Nowelizacja upzp 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 art. 2a ust. 4d pkt 3.

22) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Uchylono przepisy upzp dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określały obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 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 art. 18 na nowo zredagowano katalog dokumentów, w których konieczne jest uwzględnienie konieczności ochrony zabytków i opieki nad nimi, będą to: strategia rozwoju województwa, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, analizy i studia z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, strategia rozwoju gminy, strategia rozwoju ponadlokalnego, plany ogólne gmin, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany odbudowy albo decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. W art. 19 określono, jakie dokładnie elementy należy uwzględnić w planach ogólnych i miejscowych, a także jakie elementy można wprowadzić do ustaleń planu miejscowego. W związku z powyższymi zmianami uchylono art. 145.

23) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Nowelizacja upzp 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. 19 ust. 6e, w art. 23 ust. 3b, art. 23a ust. 7, art. 28 ust. 10 pkt 5, art. 29 ust. 8 pkt 4 oraz art. 30 ust. 3.

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 uwzględniające cele ochrony przyrody. Na tej podstawie zmieniono redakcję przepisu art. 20 ust. 3 pkt 7, ust. 4 pkt 6 i art. 66.

Zmiany w art. 23 ust. 5 oraz art. 30 ust. 3 dotyczą delegacji dla właściwego miejscowo regionalnego dyrektora ochrony środowiska do uzgadniania projektów planów ogólnych gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w obszarach chronionego krajobrazu i Natura 2000.

W art. 67 ust. 2 pkt 2 wskazano na konieczność dołączenia wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z planu ogólnego do dokumentacji w sprawie lokalizacji ogrodu botanicznego lub zoologicznego.

24) Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych

Zmianie ulegają przepisy upzp 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 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 operacji uzdrowiskowym.

25) *Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej*

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy. Uzasadnia to zmianę w załączniku do ustawy w części I w kolumnie 2 w ust. 51.

26) *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*

Nowelizacja upzp 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, art. 54 ust. 3 i art. 58 ust. 1 pkt 1.

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 pkt 3, art. 74 ust. 1 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.

27) *Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu*

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy.

28) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy. Uzasadnia to zmianę art. 59 ust. 1.

29) Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie

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

30) Ustawa z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym

Zmiana art. 12 ust. 2 pkt 1 lit. c wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

31) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze

Nowelizacja upzp 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, a zastąpić je planem ogólnym w powiązaniu ze sposobem wykorzystania nieruchomości. W art. 29 ust. 1 studium zostało wymienione na plan ogólny gminy, natomiast w art. 104 ust. 3 wskazano na plan ogólny i plan miejscowy jako miejsce uwzględnienia obszarów i terenów górniczych.

W art. 95 zmieniono treść ust. 1 i 2 oraz dodano ust. 1a. Zgodnie z nowym brzmieniem, w przypadku gdy ustalenia obowiązujących aktów planowania przestrzennego nie zapewniają odpowiedniego poziomu ochrony zidentyfikowanych złóż kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, we wskazanym terminie należy przygotować zmianę tych dokumentów. Termin na wprowadzenie zmiany ustalono jako 2 lata od doręczenia decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji

lub jej kopii. W przypadku złóż i ich części uznanych za strategiczne termin ten będzie wynosił rok.

W dodanym ust. 2a zapewniono konieczność poniesienia kosztów zmiany dokumentów planistycznych przez podmiot, na rzecz którego zatwierdzono dokumentację geologiczną.

Treść art. 96 dotyczącego konsekwencji prawnych niedotrzymania powyższych terminów na wprowadzenie ustaleń art. 95 została dostosowana do zmian w nowelizacji ustawy upzp. Dodany został ust. 1a zobowiązujący wojewodę do nałożenia kary na organy, które nie wywiążą się z nałożonych na nie obowiązków. W przypadku przekroczenia terminu na dostosowanie aktów planowania przestrzennego będzie to kara 30 tysięcy złotych lub 120 tysięcy złotych, jeżeli dotyczy to złóż strategicznych. W ust. 1b i 1c przewidziano okoliczności, w których organy nie poniosą kary, pomimo przekroczenia terminu ustawowego na wykonanie niezbędnych czynności.

Zgodnie ze zmianą ust. 4 doprecyzowano, że organem wyższego stopnia, o którym mowa w dotychczasowym brzmieniu przepisu jest minister właściwy do spraw środowiska.

W art. 104 ust. 1 zmieniono redakcję przepisu w sposób zapewniający osiągnięcie założonego celu.

32) Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy.

33) Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi

Zmiana art. 6 ust. 1 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

34) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach

Zmieniona została redakcja art. 96 ust. 1 pkt 5 w celu utrzymania spójności terminologicznej z upzp.

35) Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy.

36) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

W ustawie o rewitalizacji zaproponowano kilka zmian analogicznych do nowelizacji upzp. W art. 2 rozszerzono katalog interesariuszy o organy doradcze i konsultacyjne gminy, aby włączyć te grupy osób do działań związanych z przestrzenią. W art. 6 zrezygnowano z informowania o rozpoczęciu konsultacji na 7 dni przed ich rozpoczęciem oraz zmieniono katalog sposobów powiadamiania o konsultacjach społecznych. Jednocześnie wydłużono minimalny czas trwania konsultacji społecznych do 35 dni, aby gminne programy rewitalizacji spełniały warunek określony 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 upzp, 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. 20 uporządkowano zakres zadań gminy w przypadku sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, który wymaga zmiany planu ogólnego. W art. 32 dookreślono sposób postępowania 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. 5 pkt 1 uelastyczniono możliwości gmin w zakresie stosowania prawa pierwokupu, co pozwoli na szersze stosowanie tego instrumentu.

W art. 15 ust. 1 opisującym zawartość gminnego programu rewitalizacji w pkt 2 określono relację zależności gminnego programu rewitalizacji od dokumentów strategicznych gminy zamiast utrzymywać ich równorzędność, co było sprzeczne z zasadami prowadzenia

polityki rozwoju. Dodano także pkt 8a dotyczący opisu zaangażowania grup interesariuszy w proces rewitalizacji, co dotychczas było wymogiem zapisanym jedynie w przypadku starania się o fundusze unijne. W art. 15 ust. 3 dookreślono, jakie przedsięwzięcia mogą być realizowane poza obszarem rewitalizacji.

W art. 16 poprawiono postanowienia mówiące o tym, kiedy gmina na obowiązek uzyskać zgodę innego podmiotu na wpisanie przedsięwzięcia, za które odpowiada, na listę przedsięwzięć podstawowych. W art. 18 wydłużono minimalny czas na sporządzenie odpowiedzi, gdyż dotychczasowe minimum nie pozwalało na prawidłowe merytoryczne odniesienie się do dokumentów mających kilkaset stron. W art. 23 jednoznacznie ustalono, że wszystkie zmiany dotyczące przedsięwzięć rewitalizacyjnych muszą być poprzedzone uzyskiwaniem opinii i konsultacjami społecznymi.

37) Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw

Uchylenie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. b wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

38) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Uchylenie art. 6 pkt 1 i 6 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

39) Ustawa z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy. Uzasadnia to zmianę art. 11 w ust. 2.

40) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy. Uzasadnia to zmianę art. 10.

W związku ze zmianą okresu obowiązywania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchylono odwołania do tejże ustawy w art. 10 ust. 2 i art. 52 ust. 2 pkt 3.

41) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne

Zmiana art. 166 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 ma charakter porządkujący. Uchylono przepisy upzp 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 lub strategia rozwoju ponadlokalnego, jednakże i w innych dokumentach – planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i w decyzji o warunkach zabudowy – konieczne do uwzględnienia są obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na tej samej podstawie zmieniono przepis art. 326 ust. 1, ograniczając katalog wyłącznie do dokumentów planistycznych, a pomijając decyzje, jako rozstrzygnięcia jednostkowe, niemożliwe do przełożenia na dokumenty. Zaproponowana zmiana redakcji wynika z zastosowania tego zapisu w całym systemie prawnym i nie ma na celu zmiany w dotychczasowej interpretacji stosowania tego jednego przepisu.

42) Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym

Nowelizacja upzp 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 w szeregu przepisów ww. ustawy. Zmieniono także nazwę ministra odpowiedzialnego na opiniowanie projektu planu ogólnego oraz uzgadnianie miejscowych planów. Dokonano również usunięcia odesłań do uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W art. 77a ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (dalej „uCPK”) usunięto ust. 1, aby umożliwić stosowanie ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze oraz jej kolejnych nowelizacji do planu generalnego lotniska dotyczącego Inwestycji CPK (Plan Generalny CPK). Przepis w brzmieniu sprzed proponowanej nowelizacji nakazywał stosowanie ustawy Prawo lotnicze obowiązującej na dzień 31 grudnia 2021 r. Przyjęcie

proponowanych w niniejszym projekcie zmian w Prawie lotniczym uzasadnia rezygnację z tego przepisu.

Zmiana w art. 120 ust. 6 uCPK wynika z uchylecia obowiązku opracowywania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – ma charakter dostosowawczy.

Zmiana w art. 120c pkt 4 uCPK ma charakter dostosowawczy i stanowi element uspojnienia redakcji przepisów różnych ustaw, zgodnie z którym do miejscowego planu rewitalizacji, jako szczególnej formy planu miejscowego, stosuje się przepisy jak dla planów miejscowych, przez co nie ma potrzeby wyszczególniania tego narzędzia obok planów miejscowych. Wynika to wprost z art. 37n ust. 2 upzp.

W art. 120m uCPK dostosowano katalog terenów, które może objąć plan rezerwacji, w ślad za zmianami w upzp.

W art. 120zl ust. 1 pkt 1 uCPK doprecyzowano, że obowiązek dostosowania aktu istnieje w zakresie, w jakim akt ten jest niezgodny z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK. Pozwala to na niedokonywanie aktualizacji aktu w sytuacji jego zgodności (bądź braku ustaleń niezgodnych).

Zmiany w dziale IVC dotyczącym procesów zorganizowanej relokacji obejmują:

- uchylenie w art. 120zs ust. 3–5 – w wyniku wprowadzenia rozwiązań prawnych dotyczących jednoczesnego uchwalania lub zmiany planu ogólnego i planu miejscowego jako rozwiązania systemowego;
- zmiany w art. 120zt i art. 120zu dotyczące swoistego uproszczenia postępowania przez zawarcie odesłania do nowowprowadzanych systemowych rozwiązań dotyczących postępowania uproszczonego.

43) Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji

W związku z wprowadzeniem nowej definicji aktów planowania przestrzennego w art. 9 ust. 2 określenie „dokumenty planistyczne” zastąpiono określeniem „akty planowania przestrzennego”.

44) Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy w art. 5 ust. 3 i ust. 4, w art. 7 ust. 4 i ust. 7 pkt 12 oraz art. 12 ust. 1. Wprowadzono również zmiany w definicji „inwestycji towarzyszącej”, aby zapewnić jej spójność z definicją zastosowaną w nowelizacji ustawy upzp.

W nowelizacji art. 59 skrócono termin obowiązywania ustawy do dnia 1 stycznia 2026 r. Od tego dnia będą obowiązywały plany ogólne gmin, dając alternatywne i lepiej wkomponowane w nowy system prawny mechanizmy inwestycyjne, takie jak zintegrowany plan inwestycyjny, oraz nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

45) Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy.

46) Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku

Nowelizacja upzp 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 odwołanie do planu ogólnego gminy.

47) Ustawa z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych

Zmiana art. 12 ust. 2 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i zastąpieniu go planem ogólnym gminy.

48) Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Zmieniono treść załącznika do ustawy część III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, tak aby otrzymał on brzmienie zgodne z nowelizacją ustawy upzp.

49) Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie

Zmiana art. 25 ust. 2 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i zastąpieniu go planem ogólnym gminy.

12. Przepisy epizodyczne, dostosowujące, przejściowe i końcowe

W art. 51 wskazano, że do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy ujętą w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem i zostało ono przygotowane zgodnie ze zmienionym brzmieniem przepisów opisujących zakres strategii rozwoju gminy. Jeżeli gmina nie posiada obowiązującej strategii lub obowiązująca strategia powstała w oparciu o dotychczasowe przepisy, do końca 2025 r. nie będzie obowiązku uwzględniania ustaleń strategii rozwoju gminy w planach ogólnych. Przepis ten uwzględnia zróżnicowaną sytuację gmin odnośnie posiadania strategii rozwoju gminy, która od 1 stycznia 2026 r. stanie się dokumentem obowiązkowym. Zaproponowany przepis pozwala na prowadzenie prac nad pierwszym planem ogólnym bez względu na to, na jakim etapie jest sporządzanie strategii rozwoju gminy.

W art. 52 ust. 1–3 zawarto przepisy epizodyczne, na podstawie których do czasu wejścia w życie Rejestru Urbanistycznego dokumenty, które będą w nim udostępniane od 2026 r., będą publikowane na stronach BIP gmin oraz w ich siedzibach. W katalogu publikowanych dokumentów zamieszczonym w art. 52 ust. 1 pominięto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wnioski o wydanie tych decyzji, gdyż gminy i tak prowadzą rejestry tych decyzji, na podstawie art. 57 i art. 67 upzp.

Przepis art. 52 ust. 4 stanowi, że do czasu wejścia w życie przepisów o Rejestrze Urbanistycznym informuje się interesariuszy o publikacji dokumentów planistycznych na stronie BIP gminy.

Zawartość art. 52 ust. 5–9 koresponduje z pozostałymi przepisami art. 52 w ten sposób, że nakazuje stosowanie przepisów, które wejdą w życie w zasadniczym terminie wejścia w życie ustawy, w sposób uwzględniający czasowy obowiązek publikowania dokumentów w

BIP, a nie w Rejestrze Urbanistycznym. Nie było możliwe wprowadzenie tych przepisów w życie od 2026 r., gdyż zawierają w sobie również normy, które muszą być stosowane wraz z przepisami wchodzącymi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Zgodnie z art. 53 do końca 2025 r. uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK.

Przepis art. 54 nakazuje, aby dokumenty, które zostały udostępnione tymczasowo na podstawie art. 52 w BIP, przenieść do Rejestru Urbanistycznego w terminie do dnia 31 marca 2026 r.

W art. 55 dodano przepis o odpowiednim stosowaniu art. 52 i art. 54 do miejscowego planu odbudowy.

Na podstawie art. 56 ust. 1 zostaną utworzone zbiory danych przestrzennych dla dwóch typów dokumentów, o które rozszerzona została definicja aktu planowania przestrzennego. Przepis ten zapewni zachowanie spójności danych przestrzennych w ramach tematu zagospodarowanie przestrzenne.

Na mocy art. 56 ust. 2 udostępnione zostaną w Rejestrze dotychczas prowadzone zbiory danych przestrzennych w ramach tematu zagospodarowanie przestrzenne oraz uzupełniony zostanie zakres informacyjny zbiorów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 67a ust. 3b upzp, dzięki czemu zapewniona zostanie kompletność informacji dotyczącej aktów planowania przestrzennego, w tym także przeznaczenia terenu wynikającego z planów miejscowych, w skali całego kraju.

Na podstawie art. 57 komisje urbanistyczno-architektoniczne będą działały w dotychczasowych składach do czasu wyboru nowych składów zgodnych z nowymi wymaganiami, ale nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W przepisie pominięto członków Głównej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej, ponieważ niniejsza nowelizacja nie zmienia wymagań wobec nich.

W art. 58 dopuszczono możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii do czasu uchwalenia planu ogólnego.

W stosunku do postępowań w toku w dniu wejścia w życie ustawy dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy stosowane będą przepisy dotychczasowe (art. 59 ust. 1). Postępowania wszczęte po tym dniu będą

prowadzone na podstawie przepisów nowych z wyjątkiem przepisów, które są konsekwencją wprowadzenia do porządku prawnego planu ogólnego gminy. Te przepisy na podstawie art. 59 ust. 2 będą stosowane do postępowań, które zostaną wszczęte po wejściu w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

W art. 59 ust. 3 przesądzono o braku możliwości wydania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunkach zabudowy w przypadku, gdy dana gmina nie uchwali planu ogólnego do dnia 1 stycznia 2026 r. Po tym dniu, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, inwestycje będą mogły być realizowane w oparciu o decyzje, które zostały wydane wcześniej i nie utraciły mocy, lub o obowiązujące plany miejscowe. Wyjątek przewidziano dla terenów zamkniętych, dla których możliwe będzie wydawanie decyzji nawet, jeżeli nie zostanie uchwalony plan ogólny. Jest to uzasadnione faktem, że plan ogólny i tak nie obejmuje terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, a tym samym nie będzie wpływał na rozstrzygnięcia decyzji.

Nowe brzmienie art. 51 ust. 2e upzp określa termin na złożenie wniosku o ukaranie działającego opieszale organu. Ponieważ termin obliczany jest od dnia doręczenia decyzji, konieczne było dodanie przepisu, który umożliwi zachowanie terminu w przypadkach doręczenia decyzji przed dniem wejścia ustawy w życie. Z tego powodu art. 60 ust. 1 w takich przypadkach jako początek biegu terminu wskazuje dzień wejścia ustawy w życie. Dodawany art. 60 ust. 2 uzależnia dalsze procedowanie trwających postępowań w sprawie nałożenia kary od złożenia przez wnioskodawcę żądania jej wymierzenia, dzięki czemu wprowadzone zasady dotyczące wszczynania postępowań na wniosek w analogiczny sposób dotyczyć będą także postępowań już wszczętych przed wejściem w życie ustawy.

W art. 61 ustawa nakazuje stosowanie określonego w art. 59 ust. 2a upzp nowego katalogu obiektów budowlanych wymagających decyzji o warunkach zabudowy do inwestycji, które rozpoczną się zgłoszeniem na podstawie art. 29 Prawa budowlanego od dnia wejścia ustawy w życie. Do inwestycji w toku będą stosowane przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 62 termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy, nie dotyczy decyzji, które stały się prawomocne przed dniem wejścia w życie ustawy.

Ustawa definiuje obszary zabudowy śródmiejskiej i wskazuje, że powinny być określane w planach ogólnych gmin. Dotychczas obszary zabudowy śródmiejskiej były określane w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub planach miejscowych. Przepis art. 63 zawiera normę utrzymującą w mocy dotychczas

wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej do czasu ich wyznaczenia lub rezygnacji z wyznaczenia w planie ogólnym gminy albo utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie art. 64 ust. 1 do naliczania opłaty skarbowej, do dnia wejścia w życie planu ogólnego, stosowane będą przepisy dotychczasowe. Zgodnie z art. 64 ust. 2 do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie przepisy ustaw zmienianych, w których odesłanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zamieniane jest na plan ogólny, dalej stosuje się w odniesieniu do tego studium. Natomiast w art. 64 ust. 3 wskazano, że do czasu utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w przepisach, w których odesłanie do studium zamieniono odesłaniem do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przepisy art. 64 pozwolą na płynne przejście między dotychczasowymi regulacjami a nowymi, w momencie utraty mocy przez studium (na skutek uchwalenia planu ogólnego lub upłynięcia terminu na uchwalenie tego planu). Moment ten będzie mógł być różny w różnych gminach, zależnie od sprawności urzędu w uchwalaniu planu ogólnego.

Na podstawie art. 65 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc po wejściu ustawy w życie, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r. Pozwoli to gminom płynnie wejść w nowy system prawny. W okresie przejściowym gminy będą mogły przygotować i uchwalić plany ogólne gminy. Do czasu utraty mocy przez studium w danej gminie będzie stosowało się do niego przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 będzie można dokończyć odpowiednio zaawansowane procedury uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin na podstawie dotychczasowych przepisów materialnych i procesowych. Niezależnie od stopnia zaawansowania prac w okresie przejściowym możliwe będzie uchwalanie zmiany studium wynikającej wyłącznie z potrzeby zlokalizowania inwestycji celu publicznego.

Przepisy art. 65 nie dają podstawy do wszczęcia postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany studium po dniu wejścia ustawy w życie.

W art. 66 ust. 1 utrzymano w mocy obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy akty planowania przestrzennego, z wyjątkiem planów miejscowych, do których odnosi się art. 67.

Przepis daje podstawę do przyszłych zmian tych aktów planowania przestrzennego na podstawie nowego stanu prawnego, z wyjątkiem procedur w toku, które będą zakończone na podstawie przepisów dotychczasowych (art. 66 ust. 2).

Przepis art. 67 dotyczy planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych i miejscowych planów rewitalizacji (zgodnie z art. 37n ust. 2 upzp). W ust. 1 utrzymano w mocy dotychczasowe plany miejscowe oraz umożliwiono ich zmianę na podstawie przepisów nowych.

Nakaz stosowania definicji odnoszących się do planów miejscowych tylko do tych planów lub ich fragmentów, które zostały uchwalone z użyciem tych definicji, ma na celu odzwierciedlenie woli organów stanowiących gminy z chwili uchwalania (ust. 2). Stosowanie nowych definicji do dotychczasowych planów byłoby równoznaczne z retroaktywnością nowych definicji.

W art. 67 ust. 3 określono przejściowe zasady stosowania przepisów proceduralnych i materialnych do uchwalania planów miejscowych.

W odniesieniu do przepisów regulujących definicje, sposób opracowania części graficznej planu miejscowego oraz zmieniających właściwość organów opiniujących, będą one stosowane w brzmieniu dotychczasowym jedynie, jeżeli w trakcie procedury uchwalania planu miejscowego wystąpiono już o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie tychże przepisów. Natomiast, jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy nie rozpoczęto jeszcze procedury uchwalenia planu miejscowego albo w ramach toczącego postępowania nie zdążono wystąpić o uzgodnienia i opinie, znajdą zastosowanie te przepisy w nowym brzmieniu (pkt 1).

Przepisy nakazujące zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosowane będą w brzmieniu dotychczasowym do momentu uchwalenia planu ogólnego. Jest to moment, w którym obowiązujące studia stracą moc i od którego możliwe będzie badanie zgodności z planem ogólnym jako nadrzędnym aktem planowania przestrzennego w gminie (pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia). Od tej ogólnej zasady przewidziane zostały wyjątki. W zakresie ustaleń studium dotyczących określenia obszarów rozmieszczenia instalacji OZE, o których mowa w uchylanych przepisach art. 10 ust. 2a upzp w brzmieniu dotychczasowym, oraz ich stref ochronnych, ustalenia te nie będą obowiązywały od dnia wejścia w życie ustawy. Tym samym nie będzie obowiązku wykazywania zgodności planów miejscowych ze studium w zakresie tychże obszarów i ich stref ochronnych. W pozostałym zakresie ustalenia studium będą posiadały moc wiążącą wobec

planów miejscowych aż do utraty mocy przez te studia (pkt 2 lit. a). Drugi wyjątek stanowić będą plany miejscowe poświęcone wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego i to tylko jeśli nie zostanie jeszcze uchwalony plan ogólny, a studia przestaną już obowiązywać (czyli od 1 stycznia 2026 r.). Takie plany miejscowe, w tym określonym czasie, nie będą musiały wykazywać zgodności ze studium (ponieważ nie będzie już obowiązywało) oraz z planem ogólnym (bo jeszcze nie będzie on obowiązywał). Wyjątek ten ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego niezależnie od postępów gmin w przygotowywaniu planów ogólnych (pkt 2 lit. b – analogicznie w ust. 4 pkt 2).

W przypadku przepisów o sporządzaniu danych przestrzennych będą one stosowane do planów miejscowych w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli ogłoszono o terminie wyłożenia tych projektów do publicznego wglądu, przed dniem wejścia w życie przepisu, czyli przed 1 stycznia 2025 r. (pkt 3).

Inne przepisy będą stosowane w brzmieniu dotychczasowym do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy (pkt 4).

Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, niemożliwe będzie uchwalanie planów miejscowych, jeżeli do końca 2025 r. nie wejdzie w życie plan ogólny gminy. Po tej dacie warunkiem uchwalenia planu miejscowego będzie wejście w życie w danej gminie planu ogólnego. Wyjątkiem będą wszczęte i niezakończone procedury uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany, względem których do końca 2025 r. ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z ust. 5 w takich przypadkach warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest jego zgodność z dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ust. 4 pkt 2 drugi wyjątek stanowić będą wspomniane powyżej plany miejscowe poświęcone wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie zostały one wymienione w ust. 5, dzięki czemu w okresie, gdy nie będzie obowiązywało studium ani plan ogólny, plany miejscowe dla tychże inwestycji nie będą musiały wykazywać zgodności, o której mowa w art. 20 – ani w rozumieniu przepisów dotychczasowych, ani przepisów nowych.

W art. 68 w stosunku do uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz gminnych programów rewitalizacji wprowadzono analogiczne regulacje do określonych w art. 66 ust. 1 i 2.

W art. 69 wprowadzono przepisy podtrzymujące obowiązywanie sporządzonych już strategii rozwoju gmin oraz strategii rozwoju ponadlokalnego, a także regulacje dotyczące trybu sporządzania dokumentów rozpoczętych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Na podstawie art. 70 ust. 1 utrzymano w mocy dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej i będą do nich stosowane przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie ustawy.

Dotychczasowe przepisy będą stosowane do uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, jeżeli procedura ich uchwalenia zakończy się po dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy. Do postępowań zakończonych po dniu wejścia w życie planu ogólnego znajdą zastosowanie przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (art. 70 ust. 2).

Na podstawie art. 71 i art. 72 dotychczasowe rozporządzenia w sprawie:

- 1) wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji;
 - 4) ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy;
 - 5) sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 6) oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy
- zostaną czasowo utrzymane w mocy do czasu wejścia w życie rozporządzeń wydanych na podstawie nowelizowanych przepisów upzp.

Zgodnie z art. 73 obowiązujące rozporządzenia oraz plany rezerwacji uchwalone na podstawie przepisów uCPK zachowają moc i będzie możliwa ich nowelizacja.

Na podstawie art. 74 moc zachowują dotychczasowe plany ochrony parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz plany zadań ochronnych i plany ochrony dla obszarów Natura 2000 do dnia wejścia w życie nowych planów ochrony na tym obszarze i mogą być zmieniane na podstawie przepisów nowych.

Na podstawie art. 75 i art. 76 uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uchwalone przed dniem utraty mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nadal będą obowiązywać w stanie prawnym z dnia poprzedzającego dzień utraty mocy obowiązywania ustawy.

Zgodnie z art. 77 środki finansowe pochodzące z umów i decyzji związanych z lokalizacją inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, zawartych i wydanych przed dniem 1 stycznia 2026 r. stanowią wpływy Krajowego Funduszu Drogowego.

Ustawa, co do zasady, ma wejść w życie z trzydziestodniową *vacatio legis*. Okres ten pozwoli przygotować się adresatom ustawy do nowego stanu prawnego. Poza tym wszystkie procedury wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy 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 przewidziane są wyjątki dotyczące w szczególności:

- 1) nowych zasad sporządzania danych przestrzennych dla planów miejscowych, które wejdą w życie od początku 2025 r.;
 - 2) Rejestru Urbanistycznego, konieczności opracowania strategii rozwoju gminy, ograniczenia ważności nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy do 5 lat, zmian w procedurze uzyskiwania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej oraz nowelizacji przepisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- 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 związanych z cyfryzacją planowania przestrzennego oraz umożliwienia przygotowania się adresatów na zmianę konsekwencji finansowych uchwalenia planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy.

13. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów

z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348), projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy wpłynie na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie ustawy.

<p>Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Piotr Uściński, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pan Michał Gil, Dyrektor w Departamencie Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT), tel. 22 323 41 84, email: michal.gil@mrit.gov.pl Pani Anna Michalik, Zastępca Dyrektora w Departamencie Planowania Przestrzennego MRiT, tel. 22 323 41 86, email: anna.michalik@mrit.gov.pl Pan Łukasz Marciniak, Zastępca Dyrektora w Departamencie Planowania Przestrzennego MRiT, tel. 22 323 41 97, email: lukasz.marciniak@mrit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 23.02.2023</p> <p>Źródło Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności</p> <p>Nr w Wykazie prac UD369</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Przedmiotowy projekt ustawy stanowi element Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). Planowany termin wejścia w życie przepisów ustawy to I kwartał 2023 r., z wyjątkiem przepisów dotyczących między innymi wprowadzenia Rejestru Urbanistycznego oraz dalszej cyfryzacji aktów planistycznych, które wejdą w życie w terminie późniejszym (1 stycznia 2026 r.).

W „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020, z perspektywą do 2030 r.” (M.P. z 2017 r. poz. 260) jako jeden z projektów strategicznych w obszarze „Instytucje prorozwojowe i strategiczne zarządzanie rozwojem” jest wymieniona „Reforma procesu inwestycyjno-budowlanego”.

Reforma procesu inwestycyjno-budowlanego w zakresie procesu budowlanego została zrealizowana przez ustawę z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, z późn. zm.). Projekt zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw jest kontynuacją reformy procesu inwestycyjno-budowlanego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Reforma planowania przestrzennego jest jednym z kamieni milowych przewidzianych do realizacji w ramach KPO, wymienionych w części grantowej w komponencie A „Odporność i konkurencyjność gospodarki” jako „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”. Umożliwi to pozyskanie środków dla podmiotów zaangażowanych we wdrożenie reformy.

Analiza obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”, prowadzi do wniosku, że jest konieczne kompleksowe uregulowanie zagadnień związanych z szeroko rozumianym gospodarowaniem przestrzenią, w tym z uwzględnieniem powiązań planowania przestrzennego, tworzącego ramy dla przyszłych procesów inwestycyjnych, a jednocześnie pełniącego funkcje ochronne wobec wartości wysoko cenionych. Wnioski te potwierdza analiza wyników kontroli Najwyższej Izby Kontroli z zakresu planowania przestrzennego przeprowadzonych w latach 2010–2016, ujęta w opracowaniu końcowym pn. „System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym”. Zidentyfikowano problemy dotyczące skuteczności trzech podstawowych narzędzi w kreowaniu polityki przestrzennej w gminach, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wielowymiarowość i złożoność procesów związanych z gospodarowaniem przestrzenią wymaga uwzględnienia wielu zagadnień pozostających z nim w ścisłym związku, a tym samym uzasadnia potrzebę szerszych regulacji, nieograniczających się do problematyki organizacji, procedur i podstawowych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kluczowym problemem wynikającym z suburbanizacji w Polsce jest prywatyzacja korzyści oraz upublicznienie kosztów związanych z procesami urbanizacji. Korzyści są odnoszone przede wszystkim przez prywatnych inwestorów osiedlających się na terenach podmiejskich (często w obszarach atrakcyjnych przyrodniczo bądź krajobrazowo). Równocześnie wobec braku instrumentów partycypacji inwestorów w kosztach budowy i utrzymania

służącej im infrastruktury (zwłaszcza komunikacyjnej i komunalnej) koszty te praktycznie w całości są ponoszone przez samorządy gmin (czyli *de facto* przez ogół podatników).

Próbie oszacowania kosztów wynikających z rozpraszania zabudowy ponoszonych odpowiednio przez prywatnych inwestorów i samorząd gminy podjęli między innymi P. Gibas i K. Heffner. W świetle publikowanych wyliczeń budowa domu w odległości powyżej 280 metrów od istniejącej zwartej zabudowy wymaga od inwestora poniesienia dodatkowego kosztu w wysokości 7820 zł. Natomiast gmina w związku z budową takiej nieruchomości musi ponieść jednorazowo koszt 231 tys. zł i dodatkowo kolejne 23 tys. zł rocznie (za Gibas P., Heffner K., 2018, Społeczne i ekonomiczne koszty bezładu przestrzeni – osadnictwo obszarów wiejskich, Studia nad Chaosem Przestrzennym¹⁾).

Podsumowując – chaos przestrzenny jest przyczyną rosnących kosztów gospodarczych, środowiskowych i społecznych.

Równie ważną kwestią jest nieprawidłowe funkcjonowanie systemu prawnego w obszarze planowania przestrzennego – w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium oraz wadliwą interpretacją zasady dobrego sąsiedztwa. Właściciel nieruchomości, na której znajduje się budynek, tak mieszkalny (na przykład dom jednorodzinny), jak i służący prowadzeniu działalności gospodarczej (na przykład mały sklep spożywczy), jest pozbawiony faktycznie jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu dalszego prawidłowego ich funkcjonowania. Obecnie prymat jest przyznawany, tak przez doktrynę, jak i judykaturę, nowym inwestorom, z niemalże całkowitym pominięciem inwestycji już istniejących, co jest szczególnie silnie widoczne w przypadku nowych inwestycji dużych inwestorów dysponujących szerokim zapleczem prawnym.

Przedmiotowy projekt stanowi odpowiedź na problemy zidentyfikowane jako najpilniejsze do rozwiązania. Dotyczy to w szczególności:

- 1) przewlekłości procedur w sprawie uchwalania aktów planistycznych. Jak wynika z badań statystycznych „Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne” realizowanych przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii prawie 1/3 planów miejscowych jest procedowana ponad 3 lata. W miastach wojewódzkich, gdzie przygotowanych jest najczęściej planów miejscowych, ten wskaźnik wynosi ponad 50%. Na ogół największym odsetkiem projektów planów sporządzanych powyżej 3 lat charakteryzują się duże miasta i gminy położone w ich otoczeniu (podlegające dynamicznym przekształceniom – m.in. na skutek suburbanizacji i związanej z nią presji inwestycyjnej) oraz gminy turystyczne. Długotrwałość procedury planistycznej w tych miejscowościach odzwierciedla skalę ich problemów i konfliktów w zakresie kształtowania i zagospodarowania przestrzeni;
- 2) niedostatecznego wpływu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na kształtowanie polityki przestrzennej gminy. W studium organy gminy ustalają podstawowy zakres polityki przestrzennej, przede wszystkim przez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych określonych w upzp. Jednak, mimo wagi tych zapisów, ustalenia zawarte w studium w praktyce wiążą organy gminy jedynie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała rady gminy w sprawie studium, choć wiąże organ gminy przy realizacji polityki przestrzennej, nie stanowi podstawy prawnej przy wydawaniu decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) braku odpowiedniego wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturę społeczną, która gwarantowałaby odpowiedni standard życia w środowisku mieszkaniowym, w związku z brakiem kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania sieci osadniczej, w tym finansowania kosztów urbanizacji, co najmocniej obrazuje powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych bez zapewnienia żłobków, przedszkoli, szkół, jak również miejsc wypoczynku (parki, zieleńce, place zabaw, tereny wspólne);
- 4) niedostatecznego dostępu do informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, w tym do aktów planowania przestrzennego, rozstrzygnięć w procesie inwestycyjno-budowlanym i innych aktów, utrudniającego sporządzanie projektów aktów planowania i innych rozstrzygnięć, służących kształtowaniu ładu przestrzennego. Dane planistyczne są obecnie rozproszone w różnych rejestrach i bazach utrzymywanych na wszystkich poziomach administracji kraju. Ułatwienie dostępu do zasobów planistycznych jest kluczowe z punktu widzenia efektywności prowadzenia procesu inwestycyjnego;
- 5) przypadkowego zagospodarowania terenów nieobjętych planem miejscowym w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, co przyczynia się do faktycznego pozbawienia jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu prawidłowego dalszego funkcjonowania istniejącego zainwestowania –

¹⁾ Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN. Studia nad chaosem przestrzennym. Cz. 2. Koszty chaosu przestrzennego. Praca zbiorowa pod redakcją A. Kowalewskiego, T. Markowskiego i P. Śleszyńskiego, Warszawa 2018.

prymat jest przyznawany nowym inwestycjom, z niemalże całkowitym pominięciem kwestii ich wpływu na funkcjonowanie obiektów już istniejących, w tym zabudowy mieszkaniowej, czy miejsc służących prowadzeniu działalności gospodarczej będącej podstawą utrzymania właściciela nieruchomości.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt

Przygotowanie reformy systemu planowania przestrzennego wymaga pilnego dokonania zmian legislacyjnych w celu ułatwienia procedur i optymalizacji obecnych przepisów:

1. Wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, uchwalanego obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego – planu ogólnego. Plan ogólny nie będzie określał przeznaczenia terenu, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych. W ustawie wskazano, że plan ogólny, mimo 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 będzie dokumentem związłym o krótkiej liście ustaleń, co pozwoli na jego sprawne przyjmowanie. Pozwoli on określić:

- zgeneralizowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy przez wydzielenie stref planistycznych, w których będą mogły być realizowane zdefiniowane wcześniej funkcje terenów. Dla stref zostaną także określone podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasięg stref umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej zostanie zdeterminowany wynikiem doprecyzowanego metodologicznie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.
- granice obszaru, na którym będzie możliwe uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy,
- granice obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będzie możliwe zmodyfikowanie określonych warunków inwestowania,
- standardy dostępności infrastruktury społecznej, czyli zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów realizujących usługi publiczne.

Plan ogólny będzie stanowić schemat zagospodarowania przestrzeni, jego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „ZPI”, jak i decyzji o warunkach zabudowy. Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni, i będą stanowić wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej, jakie te działania przyjmą. Plan ogólny będzie dokumentem elastycznym w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. Mimo dużego zakresu obszarowego opracowania, z uwagi na wąski zakres tematyczny i niewielką liczbę wymaganych oznaczeń, będzie możliwe zachowanie dokładności odpowiadającej skali poszczególnych działek ewidencyjnych.

Podstawowym ustaleniem planu ogólnego będzie zobrazowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez podział obszaru gminy na strefy planistyczne. W ramach strefy zostanie określony katalog dopuszczalnych funkcji terenów umożliwiający powiązanie ustaleń planu ogólnego ze szczegółowymi rozstrzygnięciami planistycznymi na poziomie planu miejscowego czy decyzji o warunkach zabudowy. Każdą strefę będą opisywać parametry i wskaźniki urbanistyczne: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W przepisach wykonawczych do ustawy zostanie określony dla każdej strefy wskaźnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy [os./ha] oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z tymi przepisami gminy będą kształtować intensywność i wysokość zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną w poszczególnych strefach planistycznych. Wskaźnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy zapewni powiązanie ustaleń planu ogólnego z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Określone dla stref planistycznych parametry i wskaźniki będą stanowiły nieprzekraczalne ramy dla parametrów i wskaźników ustalanych w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy. Wyznaczenie stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej będzie możliwe w takim zakresie, na jaki pozwoli wynik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, czyli porównania potrzeb rozwojowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej z chłonnością niezagospodarowanych terenów, już na ten cel przeznaczonych. W ramach oceny potrzeb rozwojowych można będzie uwzględnić szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, jeśli zostaną wskazane w strategii rozwoju gminy. Szczegółowe zasady sporządzania obliczeń zapotrzebowania zostaną określone w przepisach wykonawczych do ustawy. Zgodnie z zaproponowanym katalogiem będzie możliwe wskazanie terenów otwartych z zakazem zabudowy, jeśli gmina będzie chciała taki obszar wyznaczyć, przy czym nawet w takiej sytuacji jest dopuszczalne wyznaczenie komunikacji i infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.

Gminy otrzymają możliwość wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy, na których nowa zabudowa będzie mogła być realizowana jako wypełnienie istniejących i wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. W praktyce będzie to oznaczać, że tylko na tych terenach będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach

zabudowy. Na pozostałym obszarze nowe obiekty będą mogły być lokalizowane wyłącznie w oparciu o plany miejscowe, w tym zintegrowane plany inwestycyjne. Od tej ogólnej zasady wprowadzono kilka wyjątków, w szczególności w przypadku realizowania innej zmiany zagospodarowania terenu niż budowa obiektu budowlanego, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, realizowania obiektów liniowych, urządzeń infrastruktury technicznej czy obiektów gospodarczych na potrzeby rolnictwa i leśnictwa, zalesienia terenu, jak również lokalizacji instalacji OZE o mniejszej mocy.

Wskazano również przypadki, kiedy zmiana zagospodarowania terenu nie będzie wymagać ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, nawiązując do katalogu inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane.

Zaproponowane przepisy dotyczące standardów dostępności do infrastruktury społecznej pozwolą gminom posługiwać się narzędziem, którego celem jest zagwarantowanie odpowiedniego standardu nowych inwestycji mieszkaniowych w zakresie ich dostępu do niezbędnej infrastruktury społecznej. 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. Standardy dostępności do infrastruktury społecznej będą miały charakter fakultatywny. Zmiana upzp daje gminom możliwość wprowadzenia wymagań, jakie będą musiały spełnić inwestycje lokalizowane zarówno w oparciu o plan miejscowy, jak i decyzję o warunkach zabudowy. Jednocześnie pozostawia im dużą swobodę w zakresie możliwości dopasowania tychże standardów do lokalnych potrzeb i uwarunkowań.

Przedstawione w projekcie zmiany przepisów ułatwią gminom racjonalne gospodarowanie terenem i uwzględnianie zasad zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym. Pozwolą również w sposób stopniowy urealnić istniejącą w planach miejscowych nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które nie zostały wykorzystane. Przyczyn niewykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych może być wiele. Przede wszystkim należy zauważyć, że zabudowa na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych w zdecydowanej większości jest realizowana z inicjatywy indywidualnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, a nie w sposób zorganizowany. Planowanie przestrzenne nie przewiduje nakładania obowiązku realizacji przewidzianego w dokumentach zagospodarowania w określonym czasie. Tym samym „skonsumowanie” ustaleń planów miejscowych przeważnie zależy od indywidualnych decyzji właścicieli nieruchomości.

Drugą istotną przyczyną niewykorzystania terenów na cele budowlane jest brak ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. W przypadku przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową dużych obszarów terenów niezainwestowanych, najczęściej wykorzystywanych rolniczo, gminy mają poważne problemy ze znalezieniem środków finansowych na budowę nowych dróg i uzbrojenia. Włodarze gmin pod naciskiem politycznym ze strony wyborców przeznaczają nowe tereny pod zabudowę w sposób nieracjonalny, tzn. nie biorąc pod uwagę skali realnych potrzeb i kosztów wyposażenia tych terenów w infrastrukturę gminną. Tym sposobem powstają tereny pseudoinwestycyjne, czyli takie, które od strony formalnej umożliwiają sytuowanie zabudowy, jednak są na tyle nieatrakcyjne, że tylko wybiórczo podlegają procesom inwestycyjnym.

Reasumując, można stwierdzić, że główną przyczyną niezabudowywania całości terenów wyznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jest nieracjonalne delimitowanie tych terenów, zarówno w zakresie skali tych terenów, jak i ich lokalizacji względem istniejących sieci infrastruktury technicznej, społecznej i drogowej. Głównym zadaniem doprecyzowanego sposobu obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę jest wymuszenie racjonalniejszej polityki gminy w aspekcie ilościowym nowych terenów budowlanych, co nieodzownie wiąże się z potrzebą głębszej refleksji, które tereny należy traktować w tym zakresie priorytetowo.

Uwzględnianie w zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, które nie zostały jeszcze zabudowane, jest niezbędne, aby zachować spójność porównania realnych potrzeb z możliwościami sytuowania nowej zabudowy w aktualnym stanie faktycznym. Zgodnie z tymże stanem faktycznym w dalszym ciągu będzie możliwe realizowanie zabudowy mieszkaniowej na podstawie obowiązujących planów miejscowych, nawet jeżeli ustalenia nowego planu ogólnego nie będą pozwalały na uchwalenie nowego planu miejscowego potwierdzającego tę możliwość. Takie rozwiązanie było konieczne, aby uchronić plany ogólne od bezpośredniej odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu ograniczania praw właścicieli nieruchomości. Tym samym wliczenie niezrealizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych do zapotrzebowania stało się konieczne, aby wyeliminować potencjalną lukę w systemie, umożliwiającą jego obchodzenie. Jednocześnie w zaproponowanym systemie przewidziano możliwość wspólnego procedowania planu ogólnego i planu miejscowego. Uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany będzie mogło nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

Dzięki temu instrumentowi gminy mają możliwość wycofania się z niezrealizowanych planów miejscowych i zmiany kursu polityki przestrzennej w planie ogólnym. Należy podkreślić, że w obowiązujących przepisach dotyczących

bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzając bilans, szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (art. 10 ust. 5 pkt 3 upzp).

Ponadto należy podkreślić, że aby móc ocenić wpływ regulacji na podaż terenów inwestycyjnych, należałoby najpierw ustalić, co uznajemy za tereny inwestycyjne w świetle obowiązujących przepisów. Jako że jest to pojęcie niezdefiniowane w prawie, posłużyć się należy potocznym rozumieniem, dla którego decydującym kryterium jest formalna możliwość realizacji inwestycji na danym obszarze. W tym kontekście wprowadzana reforma w żaden sposób nie wpływa na obecną podaż terenów inwestycyjnych, jako że z mocą ustawy nie uchyla się żadnego planu miejscowego, a każda wydana przed dniem wejścia w życie ustawy decyzja o warunkach zabudowy w dalszym ciągu będzie stanowiła podstawę do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego.

W przypadku potencjalnych przyszłych terenów inwestycyjnych oszacowanie wpływu przepisów na przyszłą podaż terenów inwestycyjnych jest niemożliwe, tak samo jak niemożliwe jest oszacowanie zmian w podaży terenów inwestycyjnych w przypadku utrzymania obowiązujących przepisów. Nie prowadzi się symulacji, jakie obszary będą kolejno przeznaczane przez gminy pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych. Jak wykazano, aktywność planistyczna gminy jest zależna od wielu czynników, wśród których dominującym nie jest racjonalność w kreowaniu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nie sporządza się opracowań, na jakich obszarach w przyszłości będzie możliwe zastosowanie zasady dobrego sąsiedztwa przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, a nie sposób jest prognozować, które nieruchomości staną się przedmiotem wniosków o wszczęcie takiej procedury. Ponadto należy pamiętać, że samo potencjalne uchwalenie planu miejscowego lub potencjalne spełnienie warunku dobrego sąsiedztwa nie wyczerpuje kryteriów formalnych realizacji budynku. Zgodnie z definicją działki budowlanej, kształt działki, jej wyposażenie w infrastrukturę techniczną i dostęp do drogi również muszą umożliwiać realizację inwestycji. Nie należy zapominać o licznych ograniczeniach w zagospodarowaniu wynikających z odrębnych norm, które w praktyce uniemożliwiałyby sytuowanie zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na tę mnogość różnych uwarunkowań nie jest możliwe oszacowanie przyszłej podaży terenów inwestycyjnych, niezależnie od tego, jaki stan prawny byśmy uwzględniali – obowiązujący czy projektowany.

Wprowadzony w 2015 r. do upzp obowiązek sporządzania bilansu terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego był pierwszym i do tej pory jedynym narzędziem nakładającym jakiegokolwiek wymogi racjonalizowania planowania przestrzennego w gminie. Wprowadzane w ramach nowelizacji zmiany stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r. i polegają na ujednoczeniu i doprecyzowaniu metodologii. Jeżeli gminy przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z obecnymi przepisami zastosowały zbliżoną metodę do zaproponowanej w projekcie ustawy, nowelizacja nie wpłynie w żaden sposób na podaż terenów inwestycyjnych w przyszłych planach miejscowych. Wprowadzono również możliwość uwzględniania w bilansie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, jeśli zostaną wskazane w strategii rozwoju gminy. Zmiany zaproponowane w projekcie nowelizacji (m.in. doprecyzowanie przepisów dotyczących sporządzania obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, uproszczenie procedury planistycznej umożliwiające łatwiejsze sporządzanie zmian planów miejscowych, wprowadzenie standardów urbanistycznych) mają na celu pomoc gminom w realizacji zasad zrównoważonego rozwoju przy lokalizacji nowej zabudowy. Oszczędne gospodarowanie terenem nie oznacza blokowania inwestycji, a jedynie lokalizowanie ich w sposób optymalny. W przypadku niewykorzystanych terenów mieszkaniowych w planach miejscowych – będzie większa możliwość ich aktywizacji przez wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę albo szybszą zmianę ich przeznaczenia w drodze zmiany planu miejscowego. W konsekwencji należy spodziewać się, że wzrośnie podaż terenów inwestycyjnych przygotowanych do zabudowy w sposób rzeczywisty, a nie tylko formalny, co wyjaśniono już wcześniej.

2. Uchylenie przepisów upoważniających do wydawania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Obecnie w gminie studium pełni podwójną rolę – jest zarówno dokumentem planistycznym, jak i strategicznym. W zakresie planowania studium nie wiąże decyzji administracyjnych takich jak decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą być zgodne ze studium, stanowiącym wyraz polityki gospodarowania przestrzenią na terenie gminy. Uniemożliwia to skuteczną koordynację zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, zarówno w zakresie ustalenia granicy ekspansji zabudowy, jak i kształtowania charakteru tychże budynków. Rozwiązaniem takiego stanu rzeczy będzie wprowadzenie obligatoryjnego dokumentu w randze aktu prawa miejscowego, tj. planu ogólnego, który będzie wiązał swoimi ustaleniami zarówno plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W zakresie określenia ram polityki przestrzennej rolę studium będzie spełniać strategia rozwoju gminy lub opracowana dla grupy gmin strategia rozwoju ponadlokalnego. W strategii gminy będą identyfikować potrzeby rozwojowe w wymiarze społecznym i ekonomicznym, jednocześnie określając zakres zmian dotyczących polityki przestrzennej, służących realizacji tych potrzeb. Strategia będzie uwzględniać szeroki katalog uwarunkowań dla planowania przestrzennego. Na ich podstawie strategia określi wymiar przestrzenny rozwoju gminy w postaci modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz sformułuje ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania

i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Ogólny kierunek polityki przestrzennej przyjęty w strategii będzie podlegał doprecyzowaniu i przełożeniu na konkretne normy dotyczące zagospodarowania przestrzennego w planie ogólnym, a następnie w ramach rozstrzygnięć podejmowanych w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy. Tym samym w planie ogólnym zostanie osadzony zakres przedmiotowy studium związany z kreowaniem bardziej szczegółowych kierunków rozwoju przestrzennego, w tym określanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ogólnych wytycznych dotyczących kształtowania zabudowy. W odróżnieniu od obecnego studium ustalenia te będą miały charakter obowiązujących w gminie norm.

Plan ogólny nie będzie określał przeznaczenia terenu, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych, podobnie jak ma to miejsce w przypadku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nie będzie kształtował sposobu wykonywania prawa własności, stąd ustalenie strefy planistycznej z katalogiem przeznaczeń innym niż możliwe wcześniej w studium uwarunkowań nie spowoduje roszczeń odszkodowawczych.

Należy również zauważyć, że wprowadzenie przepisów dotyczących planu ogólnego nastąpi w sposób stopniowy, umożliwiając dostosowanie obowiązujących aktów planistycznych oraz prowadzonych procedur do nowego systemu. Zgodnie z projektowanymi przepisami przejściowymi wejście w życie ustawy nie spowoduje utraty mocy przez obowiązujące plany miejscowe. Również wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązującej planów miejscowych ani utraty ważności wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym – nie przewiduje się możliwości wystąpienia roszczeń właścicieli nieruchomości na podstawie ustaleń planu ogólnego. Podstawą ewentualnych roszczeń będą, tak jak dotychczas, plany miejscowe.

3. Zmiany w przepisach dotyczących procedury planistycznej:

- zmiana przepisów dotyczących udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej – ujednoczenie przepisów dla różnych aktów planistycznych, dostosowanie ich do przepisów w sprawie konsultacji społecznych występujących w innych ustawach (ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485, z późn. zm.)), wprowadzenie różnorodnych form przeprowadzania konsultacji społecznych z możliwością stosowania narzędzi do komunikacji zdalnej,
- skrócenie procedur, w tym wprowadzenie trybu uproszczonej procedury planistycznej w konkretnych przypadkach, umożliwienie równoczesnego prowadzenia procedur dla różnych aktów oraz ograniczenie konieczności powtarzania konsultacji społecznych.

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, a także dialogu społecznego, w tym potrzeby dialogu oraz współpracy różnych grup społecznych. 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, jest konieczne, 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.

Zastosowanie nowych metod w konsultacjach społecznych ma szansę przyczynić się do zwiększenia transparentności i większego uspołecznienia, a tym samym usprawnienia procesu planistycznego. Wykorzystanie nowych technologii do komunikacji w ramach konsultacji społecznych, ale i do samego informowania o prowadzeniu procedur planistycznych, umożliwi szersze uczestnictwo osób zainteresowanych w powstawaniu aktów planistycznych. Może to prowadzić do pogłębienia zaufania społecznego, zwiększania świadomości i wrażliwości na problemy kształtowania zagospodarowania przestrzennego, jak też do zwiększenia zrozumienia polityki przestrzennej między uczestnikami konsultacji.

Zmniejszenie obciążeń regulacyjnych niekorzystnych dla obywateli ułatwi załatwianie codziennych spraw oraz prowadzenie działalności gospodarczej. Niezbędne w tym celu jest usprawnienie sporządzania planów miejscowych m.in. przez możliwość równoległej realizacji procedury aktów planistycznych czy też wprowadzenie uproszczonego trybu uchwalania miejscowego planu. Efektem zmian będzie istotne skrócenie czasu opracowywania aktów planowania przestrzennego.

4. Zmiany w przepisach dotyczących decyzji wz:

- wprowadzenie ograniczenia obszaru analizowanego do decyzji wz – ustawa określi maksymalny dopuszczalny zasięg obszaru analizowanego (wymagania dla nowej zabudowy będą ustalane w oparciu o najbliższe sąsiedztwo),

- związanie decyzji ustaleniami planu ogólnego – uwarunkowanie jej wydania od położenia na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy oraz określenie ram dla samych przesądzeń podejmowanych w decyzji,
- wprowadzenie w ustawie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy – 5 lat od daty uprawomocnienia się decyzji.

Niezbędne jest uszczelnienie procedury wydawania decyzji wz przez doprecyzowanie kryteriów lokalizacji oraz wprowadzenie terminu ważności decyzji, podobnie jak to jest w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzje wz powinny być wydawane w zgodzie z polityką przestrzenną gminy i w ramach władztwa planistycznego.

W tym celu został doprecyzowany sposób dotyczący ustalania obszaru analizowanego w postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. 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. Określenie w ustawie maksymalnego zasięgu obszaru analizowanego ma ograniczyć manipulowanie jego wielkością w celu objęcia analizą budynków o pożądanym parametrach, mimo położenia w na tyle dużej odległości, że nie sposób jest mówić o kontynuacji funkcji czy cech zabudowy.

Druga podstawowa zmiana w zakresie procedury wydawania decyzji wz to związanie decyzji ustaleniami planu ogólnego. Decyzje wz będą mogły być wydawane w obszarze uzupełnienia zabudowy, określonym przez gminę w planie ogólnym. Kryteria wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określi rozporządzenie wykonawcze.

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. Jednocześnie dzięki wprowadzonym rozwiązaniom decyzje wz będą realizowały zakładane przy ustanawianiu tego instrumentu cele, czyli uzupełnianie luk w istniejącej tkance urbanistycznej o wysokim stopniu wykształcenia. W ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy zostanie dopuszczona możliwość jego powiększenia o ustaloną wartość procentową, pozwoli to na znaczne zwiększenie terenów możliwej zabudowy i jednocześnie utrzymanie jej w zurbanizowanych już obszarach, nie powodując nadmiernych kosztów budowy nowej infrastruktury, koniecznych do poniesienia przez gminę w przypadku rozpraszania zabudowy. Nie prognozuje się znacznego zmniejszenia podaży gruntów budowlanych, ponieważ już w obecnym stanie prawnym należało spełnić szereg wymagań dla nowej zabudowy lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, stąd nie wszędzie była możliwość jej lokalizacji. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy pozwoli na przyspieszenie procedury administracyjnej wydawania decyzji, co przełoży się na szybsze uruchamianie terenów budowlanych, dzięki czemu nie będzie to powodować znacznego wzrostu cen nieruchomości.

5. Wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego, zwanego dalej „Rejestrem”, prowadzonego w systemie teleinformatycznym, będącego źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W Rejestrze będą się znajdowały między innymi dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym, rozstrzygnięcia organów nadzoru. Będzie to nieodpłatny, dostępny dla wszystkich zainteresowanych, zintegrowany system informacji.

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.

Z uwagi na interdyscyplinarność planowania przestrzennego, w tym szeroką potrzebę uruchomienia Rejestru, jako kolejnego rejestru publicznego w formie systemu współdziałającego z dotychczasowymi rozwiązaniami krajowymi oraz branżowymi, wskazanie organu odpowiedzialnego za rejestr wymagało szerszej, międzyresortowej dyskusji. Od drugiej połowy 2021 r. trwają intensywne prace nad uruchomieniem pilotażu rejestru planów miejscowych, który będzie stanowić jeden z komponentów Rejestru Urbanistycznego, a docelowo Platformy Urbanistycznej. Prace są prowadzone przez Departament Planowania Przestrzennego MRiT oraz Departament Rozwoju Usług KPRM, po reorganizacji Departament Zarządzania Systemami KPRM. Rejestr będzie udostępniać kompleksowe informacje o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru całego kraju z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego (obsługa KPRM). Rejestr będzie prowadzić minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a organem odpowiedzialnym za działanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru będzie minister właściwy do spraw informatyzacji.

6. Wprowadzenie nowego aktu planowania przestrzennego – zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), będącego formą planu miejscowego

Proponuje się, zamiast uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – ZPI jako nowe narzędzie urbanistyki operacyjnej przeznaczone do realizacji dużych zamierzeń inwestycyjnych wymagających skoordynowania w zakresie wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną czy społeczną. ZPI 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. Plan będzie uchwalany po przeprowadzeniu uproszczonej procedury planistycznej, obejmującej uzgadnianie i opiniowanie projektu dokumentu oraz konsultacje społeczne. Istotą tego rozwiązania jest brak ograniczeń dla rodzaju i wielkości inwestycji możliwych do realizacji – mogą to być zarówno inwestycje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, inwestycje OZE, inwestycje produkcji rolniczej lub inne. 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. W ramach umowy inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji niezbędnych inwestycji uzupełniających – na przykład dróg, infrastruktury technicznej, szkół, terenów zieleni publicznej. Gmina i inwestor mogą dowolnie kształtować postanowienia umowy, w granicach obowiązującego prawa (zasada swobody umów (art. 353¹ Kodeksu cywilnego).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W Polsce prawem lokalnym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W wielu krajach UE na poziomie planowania lokalnego występują dwa rodzaje planów miejscowych. Planowanie w wyżej wymienionych krajach jest kompleksowe, co daje podstawy wysokiej efektywności systemu planistycznego. Poniżej przedstawiono kilka przykładów:

- na system planowania przestrzennego Holandii składają się trzy poziomy planowania: krajowy, regionalny, lokalny z dwoma rodzajami planów – plan struktury oraz plan użytkowania terenu. Uzupełnienie stanowi planowanie sektorowe. Podstawę planowania holenderskiego stanowi planowanie lokalne. Spośród dwóch rodzajów planów większą rangę posiada plan użytkowania terenu (bestemmingsplan). Jest on aktem prawa powszechnie obowiązującym – wiąże zarówno organy oraz instytucje państwowe, jak i obywateli. Mimo tego, że tworzy się go fakultatywnie, w istocie pełni funkcję obligatoryjną – jest sporządzany dla terenów, które nie należą do obszaru zabudowy, oraz jest on niezbędny w przypadku pełnienia roli planu odnowy miasta na terenach zabudowanych.
- we Francji system planowania przestrzennego tworzą cztery kategorie aktów planowania: plan krajowy, plany regionalne, struktury oraz miejscowe. Podstawę systemu stanowią dwa rodzaje planów: plan struktury oraz plan miejscowy. Planowanie specjalistyczne (sektorowe) tworzy nadrzędną rolę.
- w Niemczech lokalne (szczegółowe) planowanie przestrzenne należy do właściwości miasta i gminy. Występuje tu pojęcie tak zwanego planowania dwustopniowego, które jest regulowane przepisami prawa budowlanego. Na szczeblu gminnym są opracowywane: plan ogólny, obejmujący teren całej gminy, tak zwany plan użytkowania terenów, i plan precyzujący oraz określający konkretnie rodzaj zabudowy – plan zabudowy. Plany są uchwalane przez miasta i gminy, o ile jest to potrzebne dla rozwoju oraz porządku przestrzennego. Decyzję o tym, kiedy plan powinien zostać stworzony, zmieniony, uzupełniony lub odwołany – podejmuje rada miasta (gminy).
- we Włoszech podstawowym dokumentem planowania lokalnego jest plan ogólny, który można sporządzić dla pojedynczej gminy lub kilku gmin sąsiadujących ze sobą. Dzieli on przestrzeń na obszary śródmiejskie, uzupełniające, rozwojowe, produkcyjne, rolnicze i przestrzenie publiczne. Zasadniczą część opracowania jest sporządzana w skali 1:5000. Natomiast aktem prawa miejscowego jest bardziej dokładny plan szczegółowy, który ma bezpośrednie przełożenie na zagospodarowanie terenu. W części graficznej znajdują się także szczegółowe rysunki w skali 1:500, uwzględniające podziały działek oraz bardzo dokładne warunki ich zabudowy.
- w Anglii na poziomie krajowym i regionalnym typowe planowanie przestrzenne nie występuje, a jedynie są opracowywane wytyczne planistyczne, które muszą być uwzględnione w planach niższego szczebla. Na poziomie regionów są wyodrębnione agencje regionalne, kontrolowane przez rząd i rady regionalne. W ich kompetencjach leży ustalanie lokalnych ram rozwojowych, które zastąpiły lokalne plany zagospodarowania, zwane dalej „LPZ”. LPZ stanowi zbiór dokumentów dotyczących strategii, celów rozwojowych, udziału społecznego, monitorowania, a także plan lokalnego rozwoju. Są opracowywane regionalne strategie przestrzenne, które nie posiadają części rysunkowej, a są jedynie strategią rozwojową na najbliższe 20 lat, zawierającą rozwiązania priorytetowe dla środowiska, infrastruktury, rozwoju budownictwa, zasobów naturalnych itp. W prawie angielskim wyróżnia się pojęcie zabudowy (development), które obejmuje takie aspekty jak budowle inżynierskie, górnictwo, a także budowę budynków i zmianę ich użytkowania i zagospodarowania terenu. Tego typu zabudowa wymaga uzyskania pozwolenia planistycznego, wydawanego przez urzędy najniższego szczebla. Dodatkowo na inwestora

można nałożyć tzw. warunki planistyczne lub przyjąć od niego zobowiązania planistyczne, określające dodatkowe warunki realizacji inwestycji. W praktyce oznacza to, że planowane inwestycje są rozpatrywane indywidualnie i jest możliwa odmowa na podstawie innych względów merytorycznych. W ten sposób zagospodarowanie nie jest ściśle wytyczone przez plan, a raczej przez niego prowadzone. Do realizacji szczególnych przedsięwzięć stworzono szereg wyłączeń ze standardowej procedury planistycznej. Są tworzone specjalne strefy przedsiębiorczości – ustanawiane przez rząd – oraz strefy uproszczonego planowania – ustalane na poziomie lokalnym. W tym przypadku inwestor, który spełnia zapisy ustalone dla powyższych obszarów, jest zwolniony z pozwolenia planistycznego, co w praktyce upraszcza proces inwestycyjny. Z kolei projekty infrastrukturalne o znaczeniu krajowym mogą być realizowane na podstawie zarządzenia o podjęciu prac wydanego przez ministra, po zaaprobowaniu przez parlament.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
gminy	2477	GUS, czerwiec 2021	<p>Gminy będą zobowiązane do sporządzenia nowego aktu planowania przestrzennego – planu ogólnego. Pozytywnym skutkiem jest wzmocnienie władztwa planistycznego gminy przez wprowadzenie narzędzia określającego obszary, dla których jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, co umożliwi skuteczną politykę w zakresie ograniczania rozpraszania zabudowy. Wprowadzony nowy rodzaj planu miejscowego ZPI umożliwi gminom zaangażowanie inwestora w finansowanie wyposażenia terenu inwestycji w infrastrukturę techniczną i społeczną, które to koszty zazwyczaj w całości ponosi gmina.</p> <p>Skróci się czas procedowania aktów planistycznych, poprawie ulegnie współpraca między mieszkańcami a gminą (w zakresie ich tworzenia). Wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego zapewni obywatelom dostęp do dokumentów planistycznych bez konieczności zaangażowania pracowników gminy.</p>
obywatele	38 162 tys.	GUS, czerwiec 2021	<p>Zaproponowane rozwiązania mają zapewnić udział społeczeństwa w planowaniu przestrzennym przez partycypację społeczną, dodatkowo wprowadzenie standardów urbanistycznych pozwoli na poprawienie wyposażenia inwestycji, a co za tym idzie poprawę jakości i warunków życia mieszkańców. Zaangażowanie w uchwalanie aktów planowania spowoduje przyjmowanie rozwiązań powszechnie zaakceptowanych i uniknięcie napięć i konfliktów wywołanych lokalizacją inwestycji, w tym uciążliwych. Udział społeczeństwa poprawi zaufanie do organów gmin i wpłynie na szerszą znajomość zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym.</p>
właściciele nieruchomości	nieokreślona		<p>Proponowane zmiany mają zapewnić udział społeczeństwa w planowaniu przestrzennym przez partycypację społeczną, dzięki temu właściciele nieruchomości mogą uczestniczyć w tworzeniu rozwiązań planistycznych dla ich nieruchomości, tak</p>

			<p>aby wykorzystać je zgodnie z ich zamierzeniami. Wpłyne to również na poprawę wiedzy na temat planowania przestrzennego i procesów wpływających na możliwości wykorzystywania nieruchomości. Projekt ustawy pozostawia możliwości odwołania się od przesądzeń, z których właściciel nie jest zadowolony, oraz wystąpienia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości.</p>
osoby posiadające decyzje wz	nieokreślona		<p>Przepis wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. – będzie więc dotyczyć nowych decyzji o warunkach zabudowy. Osoby posiadające wydaną już decyzję o warunkach zabudowy będą mogły wystąpić o pozwolenie na budowę w okresie jej ważności, tak jak dotychczas. Możliwość utraty ważności decyzji o warunkach zabudowy jest rozwiązaniem już istniejącym w przepisach, jedyną zmianą jest dodanie terminu jej obowiązywania. Wyznaczony 5-letni czas obowiązywania jest wystarczający do uzyskania pozwolenia na budowę i przystąpienia do realizacji inwestycji. Upływanie terminu ważności decyzji wz w trakcie realizacji inwestycji nie będzie przeszkodą w jej ukończeniu, ponieważ już samo wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wygasza wszystkie decyzje o warunkach zabudowy wydane dla obszaru inwestycji, niezależnie od zakresu i inwestora.</p>
urbaniści	nieokreślona		<p>Pozytywne – obligatoryjne wprowadzenie planu ogólnego spowoduje zapotrzebowanie na usługi osób posiadających wykształcenie i wiedzę niezbędne do opracowywania aktów planowania przestrzennego. Ponadto prognozuje się większe zapotrzebowanie na wykształconych w tym kierunku pracowników w gminach.</p>
inwestorzy	nieokreślona		<p>Rejestr ułatwi dostęp do informacji o rozstrzygnięciach planistycznych na interesujących inwestora nieruchomościach lub pozwoli w prosty sposób znaleźć optymalną lokalizację dla planowanej inwestycji. Wprowadzenie przepisów ograniczających niekontrolowane rozlewanie się zabudowy i oszczędne gospodarowanie terenem spowoduje większą dostępność nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, gotowych do zainwestowania, wyposażonych w infrastrukturę techniczną.</p> <p>Zostaje wprowadzone nowe narzędzie – ZPI, które zapewnia pewność prowadzonych procesów inwestycyjnych przez podpisanie umowy. Ponadto wprowadzenie rozwiązań mających na celu skrócenie czasu potrzebnego do sporządzenia miejscowego</p>

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W dniu 16 grudnia 2020 r. do 18 instytucji naukowych i stowarzyszeń branżowych wysłano materiał analityczny *Reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego: Plan ogólny – prekonsultacje* oraz pytania dotyczące innych nowych rozwiązań systemowych, m.in. standardów urbanistycznych, planu zabudowy, ZPI, decyzji lokalizacyjnej. Celem prekonsultacji było poznanie stanowisk w głównych obszarach problemowych. Pytania dotyczyły zakresu planu ogólnego, relacji planu ogólnego ze strategią rozwoju gminy, charakteru stref funkcjonalnych planu ogólnego, ustalania warunków zabudowy w drodze decyzji, w tym wyznaczenia w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, potrzeby wyznaczania w planie ogólnym jednostek urbanistycznych, potrzeby wprowadzenia standardów urbanistycznych i ich zakresu, wprowadzenia nowego rozwiązania ułatwiającego inwestowanie ZPI.

W dniach 15–17 lutego 2021 r. odbyła się konferencja zainteresowanych stron z przedstawicielami ministerstwa. W wyniku prekonsultacji zgłoszono szereg uwag na piśmie oraz w trakcie dyskusji na konferencji. Uwagi dotyczyły rozwiązań ogólnych oraz zagadnień szczegółowych. Generalnie idea wprowadzenia planu ogólnego jako aktu prawa miejscowego obejmującego całą gminę zamiast dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, niebędącego przepisem prawa, uzyskała akceptację niemal wszystkich uczestników konsultacji. Akceptację wyrażono także dla ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Liczne głosy zwracały uwagę na konieczność stopniowego wprowadzania zmian legislacyjnych. Zgłoszone uwagi do poszczególnych rozwiązań były przedmiotem analiz w Departamencie Planowania Przestrzennego.

W dniach 17 marca i 14 lipca 2021 r. odbyły się dwa posiedzenia Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zwanej dalej „GKUA”, podsumowujące przebieg prekonsultacji w sprawie założeń reformy planowania przestrzennego. GKUA wyraziła się pozytywnie odnośnie do wprowadzenia planu ogólnego, planu zabudowy, standardów urbanistycznych oraz ZPI. Zgłosiła również szereg uwag szczegółowych, między innymi dotyczących integracji planowania miejscowego z planowaniem strategicznym. Uwagi GKUA były analizowane w trakcie prac legislacyjnych.

Uwagi z prekonsultacji oraz postulaty GKUA zostały w znacznej części uwzględnione w pracach nad reformą systemu planowania przestrzennego i znalazły odzwierciedlenie w kształcie obecnego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Pod koniec grudnia 2021 r. odbyły się prekonsultacje projektu ustawy z przedstawicielami samorządu terytorialnego i stowarzyszeń branżowych oraz innymi podmiotami zainteresowanymi planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, a także organami doradczymi ministra – GKUA oraz zespołem roboczym do spraw reformy planowania przestrzennego. Dodatkowo w ramach prekonsultacji udostępniono projekt ministerstwom, których właściwość jest związana z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym (m.in. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwo Infrastruktury, Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

25 kwietnia 2022 r. projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248). Informacja o konsultacjach publicznych została umieszczona na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Termin składania uwag w ramach uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustalono na 21 dni.

W ramach konsultacji publicznych projekt otrzymały podmioty zainteresowane zagadnieniami związanymi z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, w tym między innymi:

- 1) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego Polskiej Akademii Nauk,
- 2) Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN,
- 3) Komitet Urbanistyki i Architektury PAN,
- 4) Instytut Rozwoju Miast i Regionów,
- 5) Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki,
- 6) PFR Nieruchomości S.A.,
- 7) Polska Rada Centrów Handlowych,
- 8) Polski Związek Firm Deweloperskich,
- 9) Krajowa Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej,
- 10) Stowarzyszenie Architektów Polskich,
- 11) Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK,

- 12) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów,
- 13) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU,
- 14) Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY,
- 15) Towarzystwo Urbanistów Polskich,
- 16) Unia Metropolii Polskich,
- 17) Unia Miasteczek Polskich, Urząd Miasta Podkowa Leśna,
- 18) Związek Gmin Wiejskich RP,
- 19) Związek Miast Polskich,
- 20) Związek Stowarzyszeń KONGRES RUCHÓW MIEJSKICH,
- 21) Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej,
- 22) Związek Powiatów Polskich,
- 23) Związek Samorządów Polskich,
- 24) Związek Województw RP,
- 25) Rada Infrastruktury Informacji Przestrzennej,
- 26) Fundacja Inicjatyw Menedżerskich,
- 27) Fundacja Stocznia,
- 28) Fundacja Wspomagania Wsi,
- 29) Fundacja Sendzimira,
- 30) Centrum Rozwoju Inicjatyw Społecznych Cris,
- 31) Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej,
- 32) Rada Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych Not w Białymstoku,
- 33) Fundacja Kultury Przestrzeni „Zobaczyć Na Nowo”,
- 34) Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Gospodarczych Delta Partner,
- 35) Fundacja Promocji Gmin Polskich,
- 36) Kujawsko-Pomorska Federacja Organizacji Pozarządowych,
- 37) Fundacja Stabilo,
- 38) Stowarzyszenie „Nasza Suwalszczyzna”,
- 39) Fundacja Ekologiczna „Zielona Akcja”,
- 40) Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia,
- 41) Wiseuropa – Fundacja Warszawski Instytut Studiów Ekonomicznych i Europejskich.

Projekt został przekazany do zaopiniowania następującym podmiotom:

- 1) Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
- 3) Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
- 4) Prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii,
- 5) Prezes Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
- 6) Prezes Głównego Urzędu Statystycznego,
- 7) Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców,
- 8) Rzecznik Praw Obywatelskich,
- 9) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- 10) Generalny Konserwator Zabytków,
- 11) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska,
- 12) Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej,
- 13) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad,
- 14) Prezes Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej,
- 15) Prezes Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,
- 16) Główny Inspektor Sanitarny,
- 17) Główny Inspektor Ochrony Środowiska,

- 18) Prezes Urzędu Transportu Kolejowego,
- 19) Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 20) Prezes Wyższego Urzędu Górniczego,
- 21) Prezes Wód Polskich,
- 22) Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego,
- 23) wojewodowie.

Projekt został również przekazany do zaopiniowania następującym reprezentatywnym organizacjom pracodawców:

- 1) Pracodawcy RP,
- 2) Konfederacja Lewiatan,
- 3) Związek Rzemiosła Polskiego,
- 4) Związek Pracodawców Business Centre Club,
- 5) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców.

Projekt ustawy został przekazany do zaopiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 25.04.2022 r. i uzyskał negatywną opinię w dniu 12.10.2022 r.

Główne zastrzeżenia KWRiST dotyczyły niejasnej sytuacji odnośnie do możliwości sfinansowania reformy ze środków KPO oraz zbyt krótkiego terminu wprowadzenia reformy (przede wszystkim termin uchwalenia przez gminy planów ogólnych do końca 2025 r. – termin wskazany jako kamień milowy KPO). Strona samorządowa zgłaszała uwagi do poszczególnych rozwiązań w formie pisemnej, a także na kilku spotkaniach roboczych. Część uwag zgłaszanych przez stronę samorządową została uwzględniona.

Uwagi nieuwzględnione dotyczyły różnych zagadnień ogólnych m.in. formy przeprowadzenia reformy planowania przestrzennego jako zmiany obowiązującej ustawy i propozycji opracowania nowej ustawy obejmującej całość zagadnień planowania przestrzennego. Propozycja ta była rozważana na etapie prekonsultacji założeń do projektu ustawy i po analizie różnych opinii zdecydowano, mając na uwadze zakończone niepowodzeniem wieloletnie prace legislacyjne nad Kodeksem Urbanistyczno-Budowlanym, że wprowadzanie zmian w planowaniu przestrzennym metodą ewolucyjną nie spowoduje utrudnień w procesie budowlano-inwestycyjnym i nie sparaliżuje pracy samorządów. Wprowadzanie zmian w sposób ewolucyjny pozwala również na sukcesywne wprowadzanie kolejnych etapów cyfryzacji planowania przestrzennego.

Wśród uwag nieuwzględnionych znalazły się również uwagi dotyczące zagadnień, dla których strona samorządowa przedstawiała odmienne propozycje rozwiązań (np. zakres konsultacji społecznych, opłata planistyczna i adiacencka).

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych, projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

Wyniki przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” (raport z konsultacji publicznych i opiniowania oraz tabele z rozpatrzeniem uwag).

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2021 r.)	²⁾ Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	5,6	11,21	16,81	22,41								56,03
budżet państwa	5,6	11,21	16,81	22,41								56,03
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	5,6	11,21	16,81	22,41								56,03

²⁾ Jako rok zerowy przyjęto 2023 r. – rok wejścia w życie projektu.

budżet państwa											
JST	5,6	11,21	16,81	22,41							56,03
pozostałe jednostki (oddzielnie)											
Saldo ogółem											
budżet państwa	5,6	11,21	16,81	22,41							56,03
JST	5,6	-11,21	16,81	-22,41							-56,03
pozostałe jednostki (oddzielnie)											

Źródła finansowania
Realizacja nowych zadań zawartych w projekcie ustawy będzie odbywać się ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności, bez konieczności ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa na ten cel w roku bieżącym, jak i w latach kolejnych.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń
W tabeli uwzględniono podatek VAT od sporządzanych planów ogólnych w latach 2023–2026 jako wydatki JST i dochody budżetu państwa. Wartość podatku VAT została obliczona na kwotę 56,03 mln zł.
Pozostałe działania opisane w projekcie będą finansowane ze środków przewidzianych w KPO.

Tabela 1. Koszty dofinansowania z KPO na realizację projektu A1.3.1 Wdrożenie reformy planowania przestrzennego (część grantowa), mln PLN:

Rok	2023	2024	2025	2026	2023–2026
Wypłata środków na opracowanie planów ogólnych		73,08		170,52	243,60
Wydatki gmin na sporządzenie planów ogólnych	29,96	59,93	89,89	119,85	299,63

W tabeli 1. uwzględniono następujące przepływy pieniężne związane z obowiązkiem sporządzenia przez gminy planów ogólnych:

- 1) wypłata środków za realizację inwestycji zapisanej w KPO w latach 2024 (30% środków) i 2026 (70% środków) jako wpływy JST. Na to zadanie jest przeznaczony w KPO 243 mln zł;
- 2) wydatki na sporządzenie planów ogólnych przez gminy w latach 2023–2026 jako wydatki JST. Przyjęto, że w kolejnych latach będzie to 10%, 20%, 30% i 40% środków. Wartość środków zapisanych w KPO została powiększona o VAT.

Koszty dofinansowania z KPO na realizację projektu C2.1.1 w części dotyczącej Rejestru Urbanistycznego – docelowo części Platformy Urbanistycznej (część grantowa), w latach 2023–2026, będą wynosiły 9,04 mln zł. Aktualna wycena Rejestru Urbanistycznego została sporządzona na podstawie opracowania wykonanego na zlecenie DPR. Dodatkowym kosztem w latach 2026–2033 będzie utrzymanie rejestru urbanistycznego (0,61 mln zł rocznie) z części 27 budżetu państwa, co daje łączną sumę 4,88 mln bez konieczności ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa na ten cel w roku bieżącym, jak i w latach kolejnych.

Końcowa wycena zostanie zaktualizowana w wyniku współpracy z DZS KPRM, biorąc pod uwagę zarówno zmiany kosztów sprzętu, jak i roboczogodzin, a także biorąc pod uwagę rozszerzony zakres końcowego projektu.

Budowa Rejestru Urbanistycznego zostanie sfinansowana ze środków KPO (komponent C – C2.1.1 Platforma Urbanistyczna). Określenie wysokości wydatków oraz zakresu prac niezbędnych do uruchomienia ww. Rejestru w kształcie, w jakim został wskazany w niniejszym projekcie, wymaga zakończenia pilotażu, realizowanego obecnie na mocy zawartego 7 września 2022 r. *Porozumienia w sprawie wspólnej realizacji projektu*

w zakresie przeprowadzenia Pilotażu Systemu Rejestru Urbanistycznego między Ministerstwem Rozwoju i Technologii a Kancelarią Prezesa Rady Ministrów. Porozumienie określa podział zadań, w którym m.in. za budowę systemu obsługującego Rejestr odpowiada KPRM, natomiast wsparcie merytoryczne zapewnia MRiT. Przedmiotowy pilotaż stanowi punkt wyjścia do realizacji inwestycji w ramach KPO z komponentu C2.1.1.

W tabelach nie uwzględniono dochodów wynikających z reformy systemu polegających na niższych kosztach alternatywnych budowy i utrzymania infrastruktury, obsługi mieszkańców korzystających z usług publicznych, wyłączenia terenów z produkcji rolnej, wykupu gruntów i wypłaty odszkodowań, wydatków na ochronę środowiska i usuwania klęsk żywiołowych. Szacunkowo oszczędności po stronie wydatków w najbliższych 10 latach mogą wynieść kilkadziesiąt mld zł, z których większość przypadnie na JST.

Oszczędności gmin z tytułu ograniczenia niekontrolowanego rozlewania się zabudowy zostały oszacowane w raporcie Śleszyński P., Kukołowicz P. (grudzień 2021), Społeczno-gospodarcze skutki chaosu przestrzennego, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa. Podano w nim wartość minimum 5,8 mld zł rocznie. Mniejsze koszty będą wynikały z ograniczenia wydatków na budowę i utrzymanie dróg (w tym wykup gruntów), wodociągów i kanalizacji. Wprowadzenie ZPI będzie miało pozytywny wpływ na budżety gmin, ponieważ gmina będzie mogła zawierać z inwestorem umowę gwarantującą wykonanie przez niego w związku z realizacją inwestycji podstawowej niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej. Dochody budżetów gmin z tego tytułu są trudne do oszacowania, można je będzie ocenić po upływie kilku lat funkcjonowania przepisu.

Zmiany wprowadzone w art. 13 projektu ustawy – w ustawie z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, w związku ze zmianą okresu obowiązywania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nie będą miały wpływu na środki KFD pochodzące ze środków z tytułu zajęcia pasa drogowego, pochodzących z umów i decyzji, o których mowa w art. 38 ust. 2 i 3 ww. ustawy. Zgodnie z przepisami projektu – postanowienia ww. ustawy zostały wprowadzone do upzp, a ich zakres merytoryczny został rozszerzony dla wszystkich rodzajów inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. W związku z powyższym działalność inwestycyjna, która była podstawą do naliczania opłat za zajęcie pasa drogowego, nie zostanie ograniczona, a środki przekazywane na KFD z tego tytułu nie będą zmniejszone.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2021 r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	24	49	73	97			243
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Bardziej przejrzyste reguły lokalizowania inwestycji przez jasne wskazanie terenów pod działalność gospodarczą w planach ogólnych.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Wzrost doświadczenia przy sporządzaniu nowych aktów planowania przestrzennego oraz przeprowadzanie konsultacji społecznych w rozszerzonej formie niż dotychczasowa.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze oraz niepełnosprawne	Rozszerzenie możliwości decydowania o otaczającej przestrzeni przez możliwość wzięcia udziału w bardziej przejrzystych i rozbudowanych konsultacjach społecznych.						

Niemierzalne		
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wydatki na sporządzenie planów ogólnych trafiają do pracowni urbanistycznych oraz podmiotów prowadzących konsultacje społeczne, którymi są mikroprzedsiębiorstwa działające na rynku zleceń dla gmin.	
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
<input type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy	
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy	
<p>Komentarz:</p> <p>Projekt ustawy przewiduje skrócenie czasu stanowienia aktów prawa miejscowego będących podstawą w procesie inwestycyjnym. Nastąpi bowiem skrócenie czasu na przeprowadzenie procedur, związanych z przygotowaniem aktów planowania.</p> <p>Dla przykładu, w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: projektowana zmiana wprowadza krótsze terminy na przeprowadzenie partycypacji społecznej, zakłada również możliwość równoczesnego prowadzenia konsultacji oraz opiniowania i uzgodnień miejscowego planu. W porównaniu do aktualnego standardowego przebiegu procedury skrócenie czasu konsultacji pozwoli zaoszczędzić ok. 2 tygodnie. Brak ponawiania wyłożenia to oszczędność minimum 12 tygodni na każde wyłożenie (6 tygodni wynikających z samych przepisów, ok. 2 tygodni na przygotowanie projektu i ok. 3–4 tygodni na rozpatrzenie uwag i wprowadzenie zmian w projekcie).</p> <p>Kolejną zmianą, która znacznie wpłynie na skrócenie czasu opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie 60-dniowego terminu na wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. W obecnym stanie prawnym nie ma przepisu wskazującego termin załatwienia sprawy, co wiązało się nawet z kilkumiesięcznym oczekiwaniem na decyzję organu, do którego był skierowany wniosek.</p> <p>W przypadku mało skomplikowanych planów miejscowych cała procedura trwa obecnie około 12 miesięcy. Proponowane zmiany skracają ten czas do 8 miesięcy, a w przypadku zastosowania procedury uproszczonej opisanej – do 4 miesięcy. Dla planów miejscowych o dużej złożoności czas ich opracowania wynosi ponad 3 lata – dotyczy to 1/3 planów miejscowych, co zapisano w uzasadnieniu do ustawy. Proponowane zmiany mają spowodować, że przypadki tak długiego opracowywania planów miejscowych będą sporadyczne.</p>		
9. Wpływ na rynek pracy		
<p>Projekt ustawy może mieć pozytywny wpływ na rynek pracy przez stworzenie nowych miejsc pracy przy sporządzaniu aktów planowania, zarówno po stronie urzędów gmin, jak i firm prywatnych, oraz poprawienie kondycji finansowej wykonawców już funkcjonujących na rynku zamówień publicznych. Ponadto jest możliwy wzrost zapotrzebowania na prace związane z prowadzeniem konsultacji społecznych. Zaproponowane zmiany wpłyną korzystnie na sektor przedsiębiorstw – umożliwią ich dalsze funkcjonowanie. Dzięki temu zapewnią utrzymanie zatrudnienia w tym sektorze. Dodatkowo z uwagi na wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego przewiduje się zwiększenie zapotrzebowania na specjalistów z zakresu geoinformatyki.</p> <p>Przewiduje się zatem pozytywny wpływ na rynek pracy.</p>		

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input checked="" type="checkbox"/> demografia	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input checked="" type="checkbox"/> inne: rozwój lokalny	

Omówienie wpływu

Środowisko naturalne

Wprowadzone zmiany przepisów będą służyć wzmocnieniu zasad zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym. Doprecyzowanie przepisów dotyczących sporządzania bilansu, ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy zahamują rozpraszanie zabudowy. Zostanie ograniczona niekontrolowana urbanizacja terenów otwartych, wartościowych przyrodniczo. Lokalizacja zabudowy w oparciu o istniejące uzbrojenie i układ drogowy, z zastosowaniem standardów dostępności do infrastruktury społecznej, ograniczy transportochłonność jednostek osadniczych. Przyczyni się to do ograniczenia emisji do środowiska. Wprowadzenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planu ogólnego będzie służyć poprawie mikroklimatu lokalnego i łagodzić skutki zmian klimatu. Pozytywnie na klimat wpłyną także ułatwienia dla lokalizacji urzędzeń OZE, zwiększając udział źródeł bezemisyjnych w ogólnym bilansie energetycznym.

Demografia

Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej, wzmocnienie zasad chroniących ład przestrzenny, projektowanie zgodnie z planem ogólnym wielofunkcyjnych obszarów mieszkaniowych z dostępnością do usług społecznych, miejsc pracy i wypoczynku poprawi warunki życia mieszkańców, co będzie miało pośredni wpływ na demografię.

Rozwój lokalny

Przewiduje się, że projekt ustawy będzie miał pozytywny wpływ na rozwój lokalny. Projekt ustawy usprawni i przyspieszy sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co przyspieszy również realizację inwestycji. Wprowadzenie obligatoryjnego aktu prawa miejscowego dla całego obszaru gminy zapewni jasną informację, na jakich terenach jest możliwe lokalizowanie zabudowy, a na jakich nie. Przesądzenie takie będzie wynikać z przeprowadzonych analiz i wyników obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, uzasadniających przyjęte rozwiązania.

Wprowadzenie ZPI nowego narzędzia urbanistyki operacyjnej przeznaczonego do realizacji dużych zamierzeń inwestycyjnych wymagających skoordynowania w zakresie wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną czy społeczną wpłynie korzystnie na rozwój lokalny.

Zapewnienie partycypowania społeczeństwa w sporządzaniu aktów planowania przestrzennego przyczyni się do zwiększenia transparentności i większego uspołecznienia procesu planistycznego, a tym samym do rozwoju społecznego i postaw obywatelskich.

Informatyzacja

Wprowadzenie rejestru urbanistycznego wpłynie pozytywnie na informatyzację, a dokładniej sukcesywne tworzenie danych przestrzennych oraz na powszechną dostępność do aktów planowania przestrzennego.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przepisy zmiany ustawy powinny wejść w życie w II kwartale 2023 r.

Od zasadniczego terminu wejścia ustawy w życie są przewidziane wyjątki dotyczące w szczególności:

- 1) nowych zasad sporządzania danych przestrzennych dla planów miejscowych, które wejdą w życie od początku 2025 r.;
- 2) Rejestru Urbanistycznego, konieczności opracowania strategii rozwoju gminy, zmian w procedurze uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nowelizacji przepisów związanych ze zmianą okresu obowiązywania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Przewiduje się bieżący monitoring funkcjonowania znowelizowanych przepisów na potrzeby monitorowania realizacji Krajowego Planu Odbudowy. Miernikiem będzie liczba sporządzonych na podstawie nowych przepisów aktów planowania przestrzennego, a także czas ich sporządzania.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

RAPORT Z KONSULTACJI PUBLICZNYCH I OPINIOWANIA

Dotyczy: projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD 369)

1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

Projekt ustawy został umieszczony w dniu 25.04.2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, z chwilą skierowania projektu do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248). Termin zgłaszania uwag określono na 21 dni od daty otrzymania pisma.

Projekt został przekazany do zaopiniowania następującym podmiotom:

1. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej,
2. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
4. Prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii,
5. Prezes Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
6. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego,
7. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców,
8. Rzecznik Praw Obywatelskich,
9. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego,
10. Generalny Konserwator Zabytków,
11. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska,
12. Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej,
13. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad,
14. Prezes Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej,
15. Prezes Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,
16. Główny Inspektor Sanitarny,
17. Główny Inspektor Ochrony Środowiska,
18. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego,
19. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
20. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego,
21. Prezes Wód Polskich,
22. Wojewoda Dolnośląski,

23. Wojewoda Kujawsko-Pomorski,
24. Wojewoda Lubelski,
25. Wojewoda Lubuski,
26. Wojewoda Łódzki,
27. Wojewoda Małopolski,
28. Wojewoda Mazowiecki,
29. Wojewoda Opolski,
30. Wojewoda Podkarpacki,
31. Wojewoda Podlaski,
32. Wojewoda Pomorski,
33. Wojewoda Śląski,
34. Wojewoda Świętokrzyski,
35. Wojewoda Warmińsko-Mazurski,
36. Wojewoda Wielkopolski,
37. Wojewoda Zachodniopomorski,
38. Pracodawcy RP,
39. Konfederacja Lewiatan,
40. Związek Rzemiosła Polskiego,
41. Związek Pracodawców Business Centre Club,
42. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców.

Projekt został również przekazany do zaopiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz Zespołowi s. Reformy Planowania Przestrzennego.

W ramach opiniowania wpłynęło 175 uwag od 16 podmiotów, reprezentujących urzędy centralne (Prokuratoria Generalna, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, Główny Geodeta Kraju, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Urząd Ochrony Danych Osobowych, Urząd Transportu Kolejowego, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Komenda Główna Państwowej Straży Pożarnej), izby zawodowe (Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Izba Architektów RP), wojewodów (Wojewoda Świętokrzyski, Wojewoda Opolski, Wojewoda Śląski, Wojewoda Dolnośląski) oraz organizacje pracodawców (Związek Pracodawców Business Centre Club, Konfederacja Lewiatan).

W ramach KWRiST wpłynęły 154 uwagi od 16 podmiotów, reprezentujących samorządy, związki i organizacje samorządowe oraz podległe im planowania przestrzennego (Urzędy Marszałkowskie Województw Lubelskiego, Warmińsko-Mazurskiego, Zachodnio-Pomorskiego, Świętokrzyskiego, Podlaskiego, Mazowieckiego, Śląskiego, Małopolskiego, Związek Powiatów Polskich, Związek Województw RP Zespół ds. Planowania Przestrzennego, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, Kujawsko-Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego we Włocławku, Województwo Dolnośląskie Instytut

Rozwoju Terytorialnego, Unia Metropolii Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich).

W sumie w ramach opiniowania zgłoszono 329 uwag.

W ramach konsultacji publicznych przekazano projekt następującym podmiotom:

- 1) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego Polskiej Akademii Nauk,
- 2) Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN,
- 3) Komitet Urbanistyki i Architektury PAN,
- 4) Instytut Rozwoju Miast i Regionów,
- 5) Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki,
- 6) PFR Nieruchomości S.A.,
- 7) Polska Rada Centrów Handlowych,
- 8) Polski Związek Firm Deweloperskich,
- 9) Krajowa Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej;
- 10) Stowarzyszenie Architektów Polskich,
- 11) Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK,
- 12) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów,
- 13) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU,
- 14) Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY,
- 15) Towarzystwo Urbanistów Polskich,
- 16) Unia Metropolii Polskich,
- 17) Unia Miasteczek Polskich, Urząd Miasta Podkowa Leśna,
- 18) Związek Gmin Wiejskich RP,
- 19) Związek Miast Polskich,
- 20) Związek Stowarzyszeń KONGRES RUCHÓW MIEJSKICH,
- 21) Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej,
- 22) Związek Powiatów Polskich,
- 23) Związek Samorządów Polskich,
- 24) Związek Województw RP,
- 25) Rada Infrastruktury Informacji Przestrzennej,
- 26) Fundacja Inicjatyw Menedżerskich,
- 27) Fundacja Stocznia,

- 28) Fundacja Wspomagania Wsi,
- 29) Fundacja Sendzimira,
- 30) Centrum Rozwoju Inicjatyw Społecznych Cris,
- 31) Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej,
- 32) Rada Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych Not w Białymstoku,
- 33) Fundacja Kultury Przestrzeni "Zobaczyć Na Nowo",
- 34) Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Gospodarczych Delta Partner,
- 35) Fundacja Promocji Gmin Polskich,
- 36) Kujawsko-Pomorska Federacja Organizacji Pozarządowych,
- 37) Fundacja Stabilo,
- 38) Stowarzyszenie "Nasza Suwalszczyzna",
- 39) Fundacja Ekologiczna "Zielona Akcja",
- 40) Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia,
- 41) Wiseeuropa - Fundacja Warszawski Instytut Studiów Ekonomicznych i Europejskich,
- 42) Stowarzyszenie Urbanistów Północnej Polski,
- 43) Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP,
- 44) Instytut Metropolitalny.

Uwagi otrzymano od:

- 1) Polski Związek Producentów Kruszyw,
- 2) Podkarpackie Biuro Planowania Przestrzennego w Rzeszowie w Likwidacji,
- 3) Magdalena Śliwa, Urząd Miasta Opole,
- 4) Rodzinny Ogród Działkowy "Energetyk-Górnik-Nauczyciel",
- 5) Stowarzyszenie "Wiatrak",
- 6) Burmistrz Miasta Luboń,
- 7) Zespół ds. Rewitalizacji UMWW w Poznaniu,
- 8) Burmistrz Łomianek Małgorzata Żebrowska-Piotrak,
- 9) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 10) Urząd Dąbrowa Górnicza,
- 11) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.
- 12) Federacja Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie” ,
- 13) Związek Samorządów Polskich,
- 14) Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu,
- 15) Prezydent Miasta Łodzi,

- 16) Urząd Miasta i Gminy Piaseczno (w ramach Związku Miast Polskich),
- 17) Polski Związek Działkowców,
- 18) Prezydent Miasta Gliwice,
- 19) Energa S.A. (ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.),
- 20) Instytut Jagielloński,
- 21) Polska Organizacja Handlu i Dystrybucji,
- 22) Urząd Miasta Rybnika, Miejska Pracownia Urbanistyczna,
- 23) Fundacja ClientEarth Prawnicy dla Ziemi,
- 24) Polskie Stowarzyszenie Energetyki Słonecznej,
- 25) Geodeta Województwa Dolnośląskiego Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego,
- 26) Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Jednostka Samorządu Województwa Pomorskiego,
- 27) PSG sp. z o.o.
- 28) EuRoPol GAZ S.A.
- 29) Stowarzyszenie Kartografów Polskich,
- 30) Energix Polska sp. z o.o.
- 31) Polskie Stowarzyszenie Fotowoltaiki,
- 32) Stowarzyszenie Studiów i Analiz Bezpieczeństwa,
- 33) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów,
- 34) Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY,
- 35) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU,
- 36) Stowarzyszenie Geodetów Polskich,
- 37) Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni,
- 38) Damian Siembida, Urząd Miejski w Łomiankach,
- 39) Urząd Miejski w Cieszynie, Rynek 1, 43-400 Cieszyn
- 40) Urząd Metropolitalny Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii,
- 41) Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji,
- 42) Stowarzyszenie Architektów RP Zarząd Główny,
- 43) Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich,
- 44) Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa,
- 45) Urząd Gminy Osieczna,
- 46) Urząd Miasta Zielona Góra,
- 47) Stowarzyszenie Energii Odnawialnej,

- 48) Polska Grupa Energetyczna SA,
- 49) Polska Izba Ubezpieczeń,
- 50) Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych,
- 51) PKP SA,
- 52) Polski Związek Firm Deweloperskich,
- 53) Polska Izba Gospodarcza Energetyki Odnawialnej i Rozproszonej,
- 54) MPZPlan Grzegorz Kołosionek,
- 55) Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji,
- 56) Fundacja Stocznia,
- 57) Fundacja Frank Bold,
- 58) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
- 59) TAURON Polska Energia S.A.
- 60) Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej, (PTPiREE),
- 61) Towarzystwo Urbanistów Polskich Oddział w Poznaniu,
- 62) Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich,
- 63) Towarzystwo Urbanistów Polskich Oddział w Krakowie,
- 64) Urząd Miasta St. Warszawy,
- 65) Janusz Korzeń, Fundacja Karkonoska,
- 66) Gmina Miasta Jaworzna, członek Śląskiego Związku Gmin i Powiatów,
- 67) Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych OPOS,
- 68) Gmina Pawonków,
- 69-71) 3 osoby fizyczne.

Podmioty które zgłosiły uwagi po terminie

- 1) Forum Odbiorców Energii Elektrycznej i Gazu,
- 2) Fundacja Stabilo,
- 3) Urząd Miasta Zielona Góra,
- 4) Towarzystwo Urbanistów Polskich Zarząd Główny,
- 5) Fundacja Wiseeuropa,
- 6) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy,
- 7) Pracownia Planowania Przestrzennego Miasta Piotrków Trybunalski,
- 8) Stowarzyszenie Etycznego Rozwoju Miasta,
- 9) Urząd Gminy Muszyna,
- 10) TAURON uwagi 2,

- 11) Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni uwagi 2,
- 12) Śląski Związek Gmin i Powiatów,
- 13) Związek Miast Polskich,
- 14-16) 3 osoby fizyczne.

W sumie w ramach konsultacji publicznych zgłoszono 952 uwagi od 71 podmiotów, ponadto 16 podmiotów złożyło uwagi po wyznaczonym terminie.

Ogółem w ramach konsultacji publicznych i opiniowania wpłynęły 1281 uwagi.

Uwagi dotyczyły następujących zagadnień:

- zagadnienia ogólne uwzględniane w planowaniu przestrzennym,
- ograniczenie możliwości zaskarżenia planu miejscowego,
- definicje (uwagi do definicji wprowadzonych w projekcie – wysokość zabudowy, kondygnacja nadziemna, powierzchnia biologicznie czynna, obszar zieleni publicznej, obszar zabudowy śródmiejskiej, szkoła podstawowa, akt planowania przestrzennego) oraz propozycje dodania nowych definicji lub zmiany dotychczasowych – gospodarstwo rolne, linie zabudowy, infrastruktura społeczna, powierzchnia przepuszczalna, inwestycja główna, obszar uzupełnienia zabudowy, związek metropolitalny, ład przestrzenny, inwestycja celu publicznego, handel wielkopowierzchniowy),
- osoby uprawnione do sporządzania aktów planowania przestrzennego (przywrócenie zawodu urbanisty jako zawodu zaufania publicznego, doprecyzowania wymogów w zakresie wykształcenia osób uprawnionych),
- konsultacje społeczne (na jakim etapie procedury powinny się odbywać obowiązkowo – wprowadzenie obowiązku na etapie wstępnym, publikacja wniosków bez anonimizacji, czas trwania konsultacji, sposób informowania o konsultacjach, sposób dokumentowania przebiegu i wyniku konsultacji, elementy obligatoryjne i fakultatywne konsultacji społecznych, zróżnicowanie konsultacji w zależności od rodzaju aktu planowania przestrzennego),
- plan ogólny (tryb sporządzania, zakres elementów do uwzględnienia w planie ogólnym, uzgodnienia, opiniowanie – katalog organów, tryb uproszczony, zawartość – katalog stref planistycznych, obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej, wskazanie lokalizacji OZE w planie ogólnym, forma graficzna planu ogólnego, plan ogólny jako akt prawa miejscowego i jego powiązanie z decyzjami administracyjnymi, bilans terenów do planu ogólnego, prognozowanie zapotrzebowania na nową zabudowę)
- standardy urbanistyczne kształtowania zabudowy (dla jakich stref określać, obligatoryjna ilość i poziom wskaźników)
- standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej (fakultatywne czy obligatoryjne, rodzaje obiektów, droga dojścia, wielkość standardów, zróżnicowanie miasto - wieś),

- powiązania planu ogólnego z innymi dokumentami (strategia rozwoju gminy, strategia rozwoju ponadlokalnego, plan województwa),
- decyzja o warunkach zabudowy (wprowadzony okres ważności, dla jakich inwestycji powinna być konieczność uzyskania decyzji, jakie inwestycje mogą być lokalizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego, decyzje wz na terenach rolnych, wyznaczanie obszaru analizowanego),
- plan miejscowy (nowe regulacje: procedura uproszczona, możliwość jednoczesnej zmiany planu miejscowego i planu ogólnego, zakres planu miejscowego, katalog organów uzgadniających i opiniujących),
- zintegrowany plan inwestycyjny (tryb sporządzania, zmiana planu miejscowego poprzez uchwalenie ZPI, zakres umowy urbanistycznej, negocjacje, stosowanie Prawa zamówień publicznych, odpowiedzialność stron umowy),
- opłata planistyczna (pozostawienie dotychczasowego powiązania ze sprzedażą nieruchomości, pozostawienie możliwości ustalaniu wysokości opłaty przez gminę, zwolnienia od opłaty, możliwość odstąpienia od ustalania opłaty przez gminę, opłata od decyzji wz),
- lokalizacja inwestycji ponadlokalnych,
- lokalizacja OZE (propozycje ułatwień w lokalizacji, na podstawie planu miejscowego, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy),
- rejestr urbanistyczny (propozycje uzupełnienia rejestru do dodatkowe pozycje),
- zmiany w innych ustawach (ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o rewitalizacji, ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych,
- przepisy przejściowe (termin na uchwalenie planów ogólnych),
- rozporządzenie wykonawcze do planu ogólnego.

Zgłoszone uwagi zostały przeanalizowane i rozpatrzone, część z nich została uwzględniona w nowej wersji projektu ustawy.

Uwagi do rozporządzenia wykonawczego zostaną wykorzystane podczas procesu legislacyjnego tego dokumentu, który nastąpi po wejściu w życie projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu ustawy, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z 2020 r. poz. 568, 2157), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

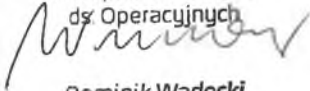
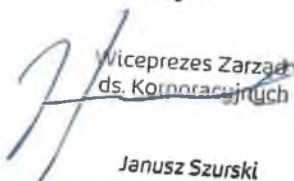
Projekt nie wymaga zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji i uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.

W ramach konsultacji zgłoszenie o zainteresowaniu projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa zgłosił jeden podmiot - Energa SA.

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
Projekt Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Numer z wykazu: UD369		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Energa SA		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania** al. Grunwaldzka 472 80-309 Gdańsk		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail Energa SA al. Grunwaldzka 472 80-309 Gdańsk michal.szych@energa.pl maciej.romanow@energa.pl		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Michał Szych	Energa SA al. Grunwaldzka 472 80-309 Gdańsk michal.szych@energa.pl
2	Maciej Romanow	Energa SA al. Grunwaldzka 472 80-309 Gdańsk marcin.sroka@energa.pl
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Zestawienie szczegółowych uwag Energa S.A. do przedmiotowego projektu rozporządzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.		
D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1	Uwagi Energa S.A. do projektu Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Numer z wykazu: UD369	
2	[REDAKOWANE]	
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia		
(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
	12.05.2022	Wiceprezes Zarządu ds. Operacyjnych  Dominik Wadecki
	12.05.2022	Podpis  Wiceprezes Zarządu ds. Korporacyjnych Janusz Szurski
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAN Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia <div style="text-align: right;">(podpis)</div>		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

Informacja: Wzór wniosku znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz.U. Nr 181, poz. 1080)

Załącznik nr 1:

Uwagi Energa S.A. do projektu Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Numer z wykazu: UD369

Lp.	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga/ Propozycja zmian zapisu	Uzasadnienie proponowanych zmian
1.	Art. 13l. 1 i 2	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Art. 13l. 1. Koszty sporządzenia planu ogólnego obciążają budżet gminy. 2. Koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu. 3. Koszty sporządzenia planu ogólnego lub zmiany planu ogólnego w zakresie lokalizacji instalacji źródeł odnawialnych i magazynów energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii mogą być finansowane przez Inwestora realizującego inwestycję w drodze umowy zawartej z gminą.	Dodano ustęp 3 Barierą w realizacji inwestycji OZE, które przyczyniają się do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego kraju jest brak środków własnych gminy do poniesienia kosztów sporządzenia aktów planistycznych. Uzasadnionym jest aby podobnie jak w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego, inwestor mógł uczestniczyć finansowo w tworzeniu przedmiotowych dokumentów.
2.	Art. 14 ust. 6a	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	„6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca: 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego, 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem instalacji wytwarzających energię promieniowania	Zaproponowano uszczegółowienie zapisów w zakresie wymogów dot. Inwestycji OZE. Ze względu na budowanie niezależności energetycznej w przypadku OZE, wskazane jest stosowanie uproszczonej procedury planistycznej na gruntach o niższej klasie bonitacyjnej. Z uwagi na fakt, że plan ogólny będzie dokumentem prawa miejscowego,

			<p>słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, realizowanych na gruntach rolnych o klasie bonitacyjnej I - III – następuje na podstawie planu miejscowego.”;</p>	<p>który wyznacza strefy funkcjonalne, uproszczona procedura lokalizacji OZE nie spowoduje konfliktów przestrzennych.</p>
3.	Art. 21	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	<p>Art. 21. Plan miejscowy a koszty jego sporządzenia</p> <p>1. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.</p> <p>2. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają:</p> <p>1) budżet państwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;</p> <p>2) budżet województwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;</p> <p>3) budżet powiatu - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;</p> <p>4) inwestora realizującego inwestycję celu publicznego - w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.</p> <p>5) inwestora realizującego inwestycję w zakresie odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii - w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.</p>	<p>Dodano w ust. 2 punkt 5)</p> <p>Barierą w realizacji inwestycji OZE, które przyczyniają się do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego kraju jest brak środków własnych gminy do poniesienia kosztów sporządzenia aktów planistycznych. Uzasadnionym jest aby podobnie jak w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego, inwestor mógł uczestniczyć finansowo w tworzeniu przedmiotowych dokumentów. Zaproponowano zapis będący analogicznym do inwestycji celu publicznego.</p>
4.	Art.27c ust. 2	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	<p>2. Zmiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. d–j, nie mogą dotyczyć:</p> <p>1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;</p> <p>2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; realizowanych na terenach objętych formami ochrony przyrody, jedynie w przypadkach gdy przed przystąpieniem do procedury</p>	<p>Zmiana jak zaproponowana znacząco przyspieszy procedurę lokalizacji OZE</p>

			uproszczonej zmiany miejscowego planu miejscowego nie uzyskano decyzji środowiskowej dla planowanego przedsięwzięcia.	
5.	Art. 53	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	<p>Dodaje się ust. 1e: Przez nieuregulowany stan prawny należy rozumieć sytuację, w której:</p> <p>1) dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone;</p> <p>2) nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.</p>	Taki zapis rozwiąże kwestię zdefiniowania nieuregulowanego stanu prawnego co ułatwi interpretację tego pojęcia.
6.	Art. 61	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	<p>Proponuje się dodanie ustępu 5b o treści:</p> <p>5b. Zapisy ustępu 5a nie dotyczą infrastruktury liniowej i inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii</p>	Zapis ten ugruntuje aktualnie obowiązującą zasadę, że inwestycje dotyczące fotowoltaiki, jako dotyczące infrastruktury technicznej zwolnione są z obowiązku określenia funkcji i parametrów zagospodarowania w odniesieniu do terenów przyległych.
7.	Art. 64c	ENERGA-GREEN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	<p>po art. 64b dodaje się art. 64c w brzmieniu:</p> <p>„Art. 64c. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna, termin ważności decyzji o warunkach zabudowy, o którym mowa powyżej, zatrzymuje swój bieg w momencie, gdy na podstawie przedmiotowej decyzji został złożony wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>	Doprecyzowanie terminu ważności decyzji o warunkach zabudowy w aspektach terminów wskazanych w prawie budowlanym.

Propozycja nowego brzmienia art. 10 ust. A, zmienianego projektem Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, nr z wykazu RCL: UD369

„6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

- 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,*
 - 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:*
 - a) instalacji wytwarzających energię promieniowania słonecznego lokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,*
 - b) innych, niż wskazane w lit. a, instalacji wytwarzających energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej nie większej niż 10 MW,*
- następuje na podstawie planu miejscowego.”;*

Uzasadnienie

Oczekiwanym przez branżowych inwestorów trendem w obszarze PV jest ułatwienie i przyspieszenie inwestycji w tym obszarze, dlatego też proponujemy zmiany skutkujące ograniczeniem czasu niezbędnego do przygotowania inwestycji *greenfield* i kosztów z tym związanych (przy złożeniu wdrożenia zapisów o możliwości pokrywania kosztów uchwalania studium co również jest postulatem branży). Celem i efektem zmian będzie podwyższenie mocy zainstalowanej instalacji dla posadowienia której konieczne byłoby uchwalanie MPZP. Dałoby to potencjalnym inwestorom jasność kiedy duże inwestycje, mogą być realizowane wyłącznie w oparciu o decyzję WZ. Nawiązanie do klas bonitacyjnych jest celowe i znacznie ułatwi interpretację postulowanych zmian prawnych (mając na uwadze, że przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych znacznie ograniczają zmianę przeznaczenia gruntów klas I-III). Przyjęcie zaproponowanych zmian przyczyni się do wzrostu mocy zainstalowanej w OZE w Polsce w stosunkowo krótkiej perspektywie czasu. Jest to szczególnie istotne biorąc pod uwagę sytuację na krajowym rynku energii elektrycznej i zapotrzebowanie na niskoemisyjną moc w polskim systemie elektroenergetycznym.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie określenia wzoru formularza wniosku dotyczącego aktu planowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 8g ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się wzór formularza wniosku do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagi, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosku o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego oraz wniosku i rezygnacji, o których mowa w art. 8f tej ustawy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57), stanowiący załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ...r.

MINISTER ROZWOJU I TECHNOLOGII

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

Załącznik
do rozporządzenia
Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia
(Dz. U. poz.)

WNIOSEK dotyczący aktu planowania przestrzennego

Podstawa prawna: art. 8g ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

1. ORGAN, DO KTÓREGO SKŁADANY JEST WNIOSEK

Nazwa:

2. RODZAJ WNIOSKU¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu
 2.3. wniosek o zmianę aktu 2.4. wniosek o sporządzenie aktu²⁾
 2.5. wniosek o przekazywanie informacji³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. miejscowy plan odbudowy
 3.4. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE WNIOSKODAWCY⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail⁵⁾: Nr tel.⁵⁾:

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

4.1 Czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym terenu objętego wnioskiem?

- tak nie

5. DANE WNIOSKODAWCY (DO KORESPONDENCJI)⁴⁾

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji wnioskodawcy jest inny niż wskazany w pkt 3.

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail⁵⁾: Nr tel.⁵⁾:

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

Wypełnia się, jeżeli wnioskodawca ustanowił pełnomocnika lub pełnomocnika do doręczeń.

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail⁵⁾: Nr tel.⁵⁾:

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ WNIOSKU

7.1. Wnioskowane parametry dotyczące terenu objętego wnioskiem (w przypadku wybrania 2.1. wniosku do projektu aktu, 2.2. uwagi do konsultowanego projektu aktu lub 2.3. wniosku o zmianę aktu w zakresie 3.1. planu ogólnego gminy):

Lp.	7.1.1. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem	7.1.2. ⁷⁾ Czy teren obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.1.3. ^{5) 8)} Nazwa strefy planistycznej	7.1.4. ^{5) 9)} Nazwa funkcji w ramach profilu dodatkowego	7.1.5. ⁵⁾ Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	7.1.6. ⁵⁾ Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.1.7. ⁵⁾ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.1.8. ⁵⁾ Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie						

7.1.9. Dodatkowe informacje ¹⁰⁾:

.....

.....

.....

7.2. Wnioskowane parametry dotyczące terenu objętego wnioskiem (w przypadku wybrania 2.1. wniosku do projektu aktu, 2.2. uwagi do konsultowanego projektu aktu lub 2.3. wniosku o zmianę aktu w zakresie 3.2. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji):

Lp.	7.2.1. Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.2.2. ⁷⁾ Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem	7.2.3. Czy teren obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.2.4. ¹¹⁾ Nazwa lub nazwy przeznaczenia terenu	7.2.5. ⁵⁾ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.2.6. ⁵⁾ Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.2.7. ⁵⁾ Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie				

7.2.8. Dodatkowe informacje ⁵⁾:

.....

.....

.....

7.3. Treść dotycząca terenu objętego wnioskiem (w przypadku wybrania 2.4. wniosku o sporządzenie aktu lub w przypadku aktów planowania przestrzennego innych niż opisanych w 7.1. i 7.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.3.2. ⁷⁾ Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem	7.3.3. Czy teren obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.3.4. Treść ¹⁰⁾
1			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	

7.4. Deklaracja wnioskodawcy (w przypadku wybrania 2.5. wniosku o przekazywanie informacji):

7.4.1. rozpoczęcie przekazywania informacji 7.4.2. rezygnacja z przekazywania informacji

7.4.3. Zakres przedmiotowy wniosku¹²⁾:

7.4.4. Zakres przestrzenny wniosku¹³⁾:

7.4.5. E-mail:

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania wnioskodawcy (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142, z późn. zm.) – jeżeli wnioskodawca działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku określenia granic terenu objętego wnioskiem jako część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- Inne załączniki¹⁴⁾

10. PODPIS WNIOSKODAWCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

Podpis:

Data:

¹⁾ Możliwość wyboru wielu odpowiedzi.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowego planu odbudowy.

³⁾ Zaznaczenie wniosku o przekazywanie informacji jest możliwe po wejściu w życie art. 8f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

⁴⁾ Należy podać odpowiednio adres zamieszkania bądź siedziby. W przypadku większej liczby wnioskodawców lub pełnomocników dane kolejnych wnioskodawców lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Nieobowiązkowo.

⁶⁾ Adres skrytki ePUAP lub do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ w świetle przepisów ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285) ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁷⁾ W przypadku określenia granic terenu objętego wnioskiem jako część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych wymagane jest dodanie załącznika z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Zgodnie z nazwami stref wymienionych w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym można wybrać wyłącznie jedną.

⁹⁾ Funkcje profilu dodatkowego w ramach wybranej strefy zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

¹⁰⁾ Maksymalna liczba znaków – 700, przy czym w przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia należy dodać załącznik.

¹¹⁾ Zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym można wybrać maksymalnie trzy.

¹²⁾ W nawiązaniu do art. 8f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres przedmiotowy powinien wynikać z art. 67h tej ustawy.

¹³⁾ W nawiązaniu do art. 8f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres przestrzenny powinien wynikać z podanego identyfikatora działki lub działek ewidencyjnych.

¹⁴⁾ Należy podać nazwy załączników.

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian i opis wprowadzanych regulacji

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 8g ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Konieczność wydania przedmiotowego rozporządzenia jest podyktowana zmianą przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych ustawą z dnia ... 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).

Ustawa ta wprowadza rozwiązania prawne mające na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedur planistycznych. Zmiana ww. ustawy realizuje kluczowy etap reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego, m. in. poprzez wprowadzenie planu ogólnego gminy, przepisów o zintegrowanym planie inwestycyjnym, nowych przepisów o partycypacji społecznej. W związku z wyżej wymienionymi kwestiami pojawiła się potrzeba przygotowania ujednoczonego wzoru formularza dotyczącego wszystkich aktów planowania przestrzennego. Zasadniczy jest także kontekst ułatwień w toku partycypacji społecznej.

W stosunku do wniosku dotyczącego aktu planowania przestrzennego (dalej APP) w postaci papierowej i w formie dokumentu elektronicznego będzie miał zastosowanie ten sam wzór, przy czym w przypadku wersji elektronicznej może on przybrać formę uproszczonej ankiety, gdzie po wskazaniu wybranego zakresu tematycznego wyświetlane do uzupełnienia będą jedynie te treści, które dotyczą wyłącznie wybranego we wcześniejszym kroku zakresu. Zastosowanie formy dokumentu elektronicznego umożliwi jego późniejszą sprawną implementację w systemach informatycznych (w tym wykorzystujących systemy zarządzania treścią CMS) i umożliwienie inwestorom załatwiania ww. spraw przez Internet.

Poszczególne elementy zawarte we wniosku wynikają z przepisów ustawowych. Dodatkowo, w samej formule wniosku zastosowano zasadę uniwersalności, która przyczyni się do ułatwienia zainteresowanym udziału w procedurach administracyjnych.

W tym celu opracowano formularz, który znajduje zastosowanie na różnych etapach przygotowywania lub obowiązywania aktów planowania przestrzennego. Za pomocą tego

samego wzoru dokumentu będzie można np. złożyć wniosek do APP na etapie przystąpienia do sporządzania aktu czy też uwagę do projektu aktu już konsultowanego. Dodatkowo przewidziana jest możliwość zainicjowania zmiany lub sporządzenia nowego APP. Za pomocą tego samego wniosku będzie można również wystąpić z wnioskiem o przekazywanie informacji.

Przewiduje się objęcie jednym formularzem wniosku wszystkich aktów planowania przestrzennego tj. planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Dzięki temu został wyeliminowany problem dotyczący wyboru odpowiedniego formularza.

Dodatkowym ułatwieniem jest taka konstrukcja formularza, aby umożliwiał on wypełnienie więcej niż jednego rodzaju wniosku. Część dotycząca treści wniosku daje możliwość uzupełniania wniosku np. zarówno w kontekście planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Przygotowane we wniosku tabele grupują informacje niezbędne do sformułowania oczekiwań wnioskodawcy. Dodatkowo formularz zawiera rubrykę „informacje dodatkowe”, aby umożliwić zawarcie treści nieprzewidzianych w formularzu, a które mogą być istotne dla sprawy. Przewidziano również możliwość dodawania załączników.

II. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Przedmiotowy wzór formularza wniosku dotyczącego aktu planowania przestrzennego w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz.

57) spełnia standardy określone dla formularzy elektronicznych przez ministra właściwego do spraw informatyzacji, opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na jego stronie podmiotowej.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2019, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt wywiera pozytywne oddziaływanie na działalność mikro przedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie rozporządzenia, upraszczając procedury związane ze sporządzaniem lub zmianą planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie
ogólnym gminy**

Na podstawie art. 13m ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa sposób wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy.

§ 2. 1. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w granicach określonych przez wykonanie kolejno następujących czynności:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość między sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 459 i 830):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c) budynki biurowe o symbolu 105,
 - d) budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszar ograniczony obrysem poprowadzonym w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa pkt 1;

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

- 3) do wyznaczonego w pkt 2 obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 10 000 m² ograniczone z każdej strony obrysem, o którym mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 45 m od granicy tego obszaru;
- 5) od obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszar znajdujący się pomiędzy obrysem, o którym mowa w pkt 2, oraz krzywą, o której mowa w pkt 4.

2. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób określony w ust. 1 można dowolnie ograniczać, zwłaszcza jeżeli wymagają tego szczególne potrzeby w zakresie kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

3. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania, jednak nie więcej niż o obszar o powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_u = P_g \frac{1 - \frac{2\sqrt{\pi P_g}}{O_g}}{4}$$

gdzie:

P_u – oznacza maksymalną powierzchnię powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1 w wyniku rozszerzenia jego granic;

P_g – oznacza powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1;

O_g – oznacza obwód obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ... r.

MINISTER ROZWOJU I TECHNOLOGII

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian i opis wprowadzanych regulacji

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 13m ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

W rozporządzeniu uregulowano sposób wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy.

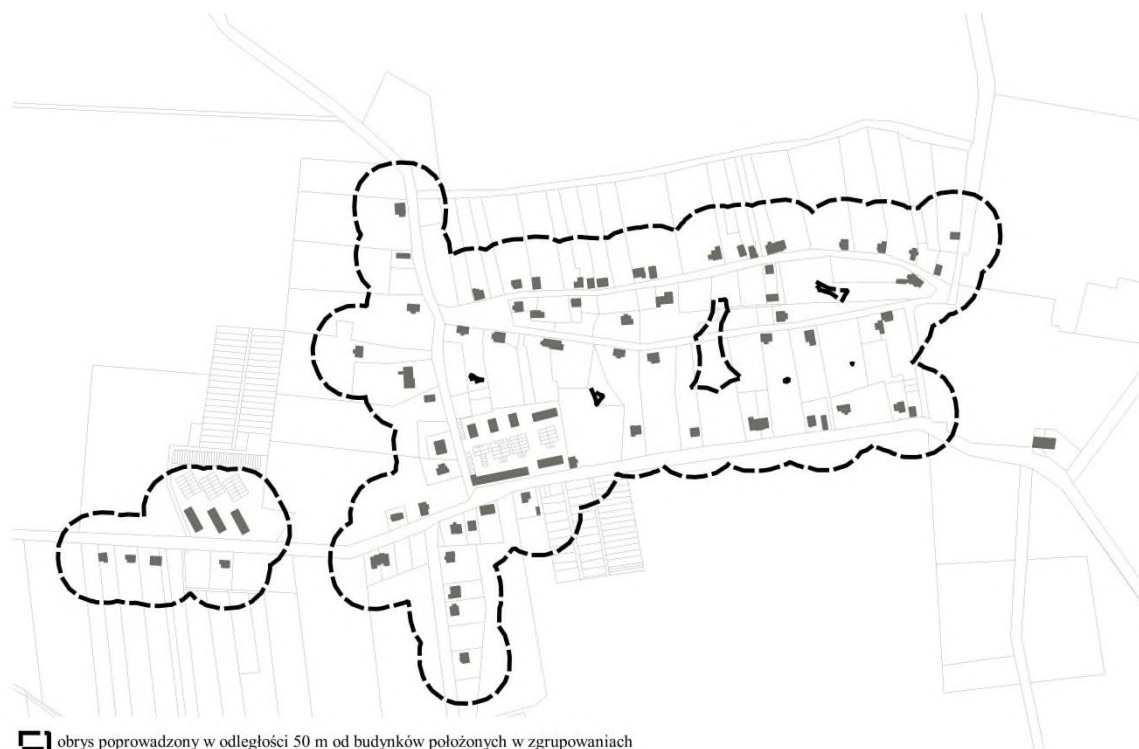
W myśl ustawy gminy uprawnione są do wyznaczenia w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy. Co do ogólnej zasady do tych obszarów ograniczone ma być wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, zwanej dalej „decyzją WZ”. Ma to kluczowe znaczenie jako narzędzie pozwalające gminie wpływać na to, na jakich obszarach zabudowa może być kształtowana w taki właśnie sposób. W myśl obowiązujących regulacji jedynym narzędziem, które może zagwarantować ochronę przed zabudową określonych nieruchomości jest plan miejscowy. Przyjmowanie planu miejscowego w takiej sytuacji podyktowane jest wyłącznie brakiem bardziej racjonalnych alternatyw, pozwalających na realizację tego samego celu. Uchwalenie planu miejscowego jest zadaniem czasochłonnym i kosztownym, niedopasowanym do potrzeb, które można sprowadzić do jednej generalnej zasady – wprowadzenia zakazu zabudowy. Nowe narzędzie w postaci obszaru uzupełnienia zabudowy daje jednoznaczne władztwo planistyczne w ręce gminy w zakresie ustalania, dla których terenów nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy, bez konieczności uchwalania planów miejscowych, których jedynym celem jest właśnie powstrzymanie rozwoju zabudowy na danym obszarze z uwagi na inne wysoko cenione wartości, takie jak ochrona środowiska, bezpieczeństwo publiczne czy racjonalność wykorzystania przestrzeni. Rolą instrumentu, jakim jest decyzja WZ, miało być umożliwienie uzupełniania luk w zabudowie i wypełnianie przestrzeni na terenach, na których zabudowa jest już w dużym stopniu ukształtowana i w sposób czytelny pozwala na ustalenie zasad sytuowania nowych budynków w taki sposób, aby harmonijnie wpisać się w otoczenie. Rozwinięta w sposób niezgodny z intencją ustawodawcy praktyka stosowania decyzji WZ, zwłaszcza w zakresie utrwalonej interpretacji zasady dobrego sąsiedztwa, doprowadziła do wypaczenia zakładanej roli tych decyzji w systemie planowania przestrzennego. W stanie obecnym większość decyzji o pozwoleniu na budowę realizowana jest w oparciu o narzędzie, które miało stanowić uzupełnienie systemu. Decyzje WZ wydawane są także na terenach, na których zabudowa nie została na tyle rozwinięta, aby uprawnione było określanie ich mianem wypełniających ukształtowane struktury przestrzenne. W celu przywrócenia decyzjom WZ zakładanej roli w systemie, zdecydowano o ograniczeniu stosowania tego narzędzia tylko do tych obszarów, które gmina sama wskaże w planie ogólnym. W § 2 w ust. 1 rozporządzenia opisano szereg czynności związanych z analizami przestrzennymi istniejącej zabudowy, które pozwolą uzyskać rdzeń możliwego do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Rdzeniem tym będzie przestrzeń pomiędzy istniejącymi budynkami z bardzo wąskim, szerokim na 5 metrów, pasem okalającym budynki od strony przestrzeni otwartych.

W ramach czynności opisanej w pkt 1 gmina identyfikuje zgrupowania minimum 5 budynków o określonych w przepisie funkcjach, pomiędzy którymi odległość jest nie większa niż 100 m. Funkcje budynków określone w przepisie dobrano tak, aby nie budziło wątpliwości, że są to obiekty determinujące o charakterze funkcjonalnym obszar, na którym są zlokalizowane, były na tyle istotne by stanowiły punkt odniesienia do określania warunków zagospodarowania pobliskich luk w zabudowie i by były to obiekty, które ze swojej natury wymagają do swojego funkcjonowania przyłączenia do podstawowych sieci infrastrukturalnych oraz dostępu do drogi. Do określenia funkcji budynków odniesiono się do Klasyfikacji Środków Trwałych. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków rodzaje budynków określone w Klasyfikacji Środków Trwałych stanowią podstawę do nanoszenia oznaczeń na mapy ewidencyjne, które z kolei stanowią podkłady referencyjne wykorzystywane przy opracowywaniu projektu planu ogólnego gminy.

Zidentyfikowanie takich zgrupowań jest czynnością łatwą do wykonania przy wykorzystaniu narzędzi GIS. Korzystając z oprogramowania tego typu wystarczy wyizolować obiekty reprezentujące budynki o wskazanej funkcji i wokół nich wyznaczyć bufor o szerokości 50 m. Następnie wewnątrz utworzonych poligonów należy policzyć liczbę obiektów reprezentujących każdy budynek. Brane pod uwagę powinny być jedynie te budynki, które położone są wewnątrz poligonów, w których liczba policzonych obiektów wynosi 5 i więcej.

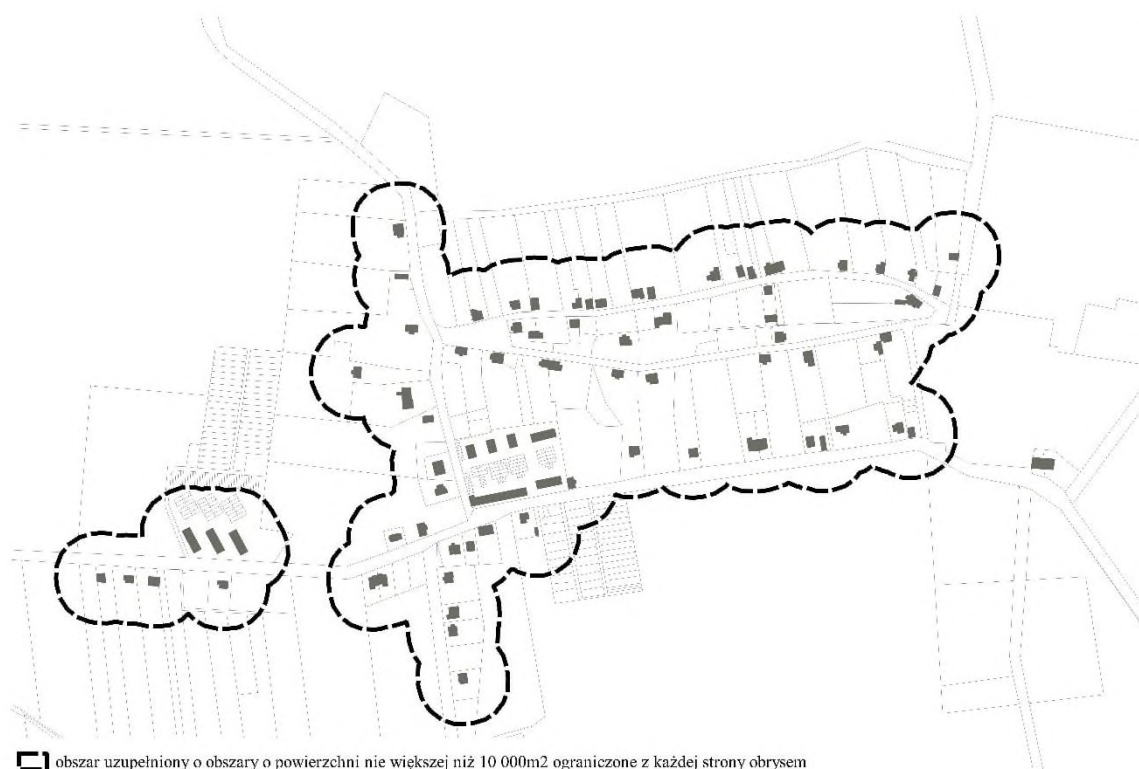
Zgodnie z pkt 2 wokół budynków, które wyselekcjonowano w kroku opisanym w pkt 1 należy poprowadzić bufor o szerokości 50 m. Dzięki tej czynności powinna zostać wypełniona większość przestrzeni między budynkami. Należy przy tym zauważyć, że przedstawiane powyżej czynności zmierzające do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy nawiązują do sposobu wyznaczania stosowanego dotychczas obszaru zwartej zabudowy, określonego w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W ramach tychże terenów także wyznaczano zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m i od tychże budynków wyznaczano bufor w odległości 50 m.

Kontynuacja zastosowanych już wcześniej zasad wyznaczania obszaru o bardzo zbliżonym znaczeniu systemowym jest o tyle celowa, że zgodnie ze zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obszar uzupełniania zabudowy wykorzystywany będzie w miejsce obszarów zwartej zabudowy do określania zasięgu obszarów wyłączonych spod szczególnych zasad ochrony gruntów rolnych. Taki zabieg zwiększy stabilność prawa, pozostawiając możliwość wprowadzenia korekt eliminujących wady oryginalnego rozwiązania. Jedną z takich wad jest włączenie w ramach obszaru pasa o szerokości 50 m między budynkami a terenami otwartymi oraz pozostawienie niewypełnionych luk w ramach obszaru. Efekt wykonania czynności określonych w pkt 1 i 2 na przykładowym obszarze testowym prezentuje rys. 1.



Rys. 1. Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia

W kroku opisanym w pkt 3 wypełniane są enklawy w obszarze powstałym w poprzednim kroku – wszystkie, których powierzchnia wynosi nie więcej niż 1 ha. Dzięki temu rozwiązaniu niewielkie obszary z każdej strony otoczone zabudową, ale na tyle od niej odległe, że zostały wyłączone w wyniku wykonanych wcześniej analiz, zostaną zaliczone w poczet terenów, dla których zasadne jest umożliwienie uzupełniania zabudowy. Nie ulega wątpliwości, że na terenach tych w takim samym stopniu za racjonalne można uznać ustalenie warunków dotyczących sytuowania nowej zabudowy jako kontynuację cech zabudowy znajdującej się w otoczeniu. Na tych terenach zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, dostępu do drogi oraz innych usług w ramach infrastruktury społecznej będzie łatwiejsze organizacyjnie i dużo mniej kosztowne niż w ramach nowych terenów oderwanych od ukształtowanych struktur osadniczych. Jednocześnie wprowadzenie ograniczenia obszarowego ma na celu wyłączenie wypełniania luk w zabudowie, które pozostawiono w sposób celowy, np. terenów zieleni publicznej, wód, cmentarzy, itp. Efekt wykonania czynności opisanej w pkt 3 na przykładowym obszarze testowym prezentuje rys. 2.



Rys. 2. Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia

W pkt 4 i 5 opisano czynności mające na celu ograniczenie obszaru uzupełniania zabudowy o pas położony między budynkami poddawany analizie a terenami otwartymi, co wskazano jako jedną z wad dotychczasowego rozwiązania zastosowanego w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rozwój zabudowy w tymże pasie nie powinien być uznawany za uzupełnianie, a jako ekspansję tejże zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane, czyli tzw. *greenfield*. Pozostawienie tego pasa może skutkować utworzeniem kolejnego pasa zabudowy powstającego w sposób spontaniczny, czyli bez kompleksowego i przemyślanego sposobu zapewnienia dostępu do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Dopuszczenie takiej sytuacji skutkować będzie istotnym utrudnieniem lub całkowitym uniemożliwieniem uregulowania tych kwestii w przyszłości i dalszym narastaniem problemów przestrzennych. Zgodnie z zaproponowanym rozwiązaniem szerokość tego pasa ograniczono z 50 do 5 metrów. Efekt wykonania czynności na przykładowym obszarze testowym prezentuje rys. 3.



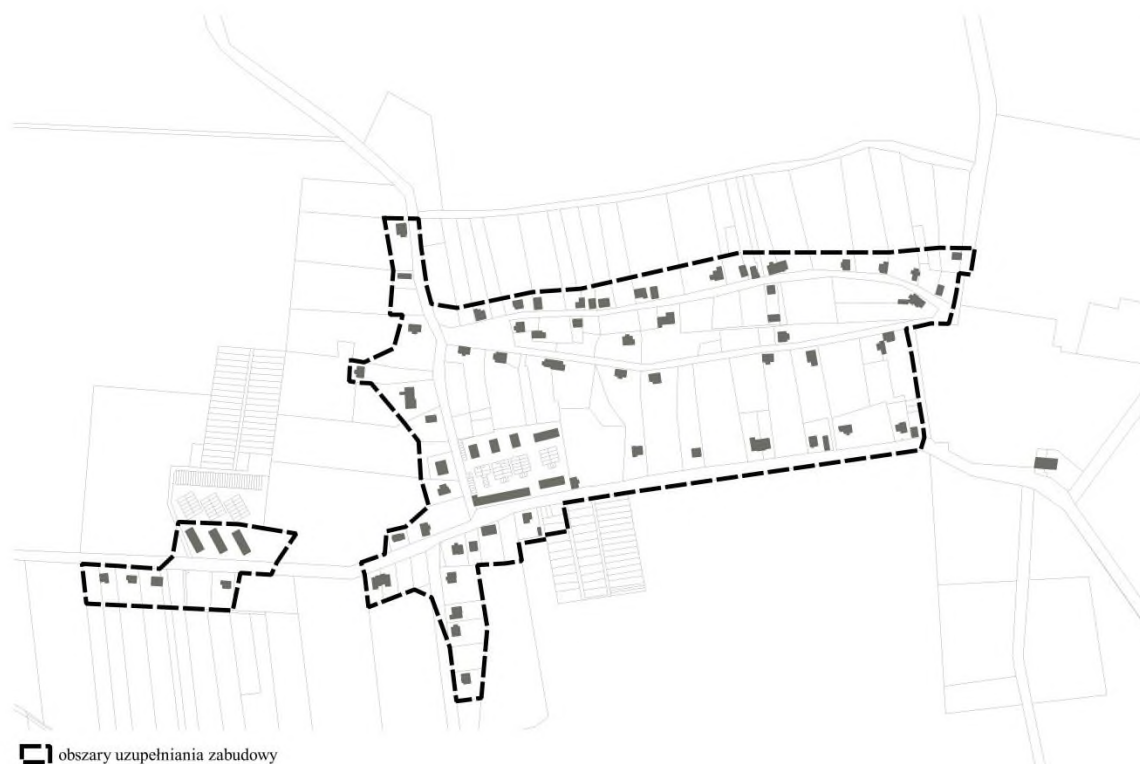
Rys. 3. Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 2 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia

Regulacja ust. 2 upoważnia do pomniejszenia obszaru powstałego w procesie opisanej powyżej analizy przestrzennej o obszary, które z różnych względów nie powinny podlegać uzupełnieniu zabudowy na podstawie decyzji WZ. Takimi przesłankami mogą być np. uwarunkowania związane z ustaloną lub dopiero przewidywaną lokalizacją inwestycji celu publicznego, szczególnie w oparciu o obowiązujące specustawy. Może to dotyczyć także sytuacji, gdy z uwagi na określone uwarunkowania, np. sąsiedztwo zabytków lub potrzeby związane z ochroną widokową kontynuacja zabudowy na zasadach dobrego sąsiedztwa będzie stała na przeszkodzie zadaniom ochronnym, a dalsze zagospodarowanie powinno być kształtowane w oparciu o plany miejscowe. Trzecią sytuacją typową, gdy zasadne może okazać się ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, będą sytuacje gdy będzie on obejmował obszary podlegające ograniczeniom w zabudowie, np. w postaci stref szczególnego zagrożenia powodzią lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

W ust. 3 zawarto regulację, dzięki której obszar powstały przez mechaniczne wykonanie jasno sparametryzowanych czynności gminy będą mogły rozszerzyć o obszar o powierzchni nie większej niż to wynika z zastosowanego wzoru. Wzór ten w arytmetyczny sposób analizuje stopień skomplikowania granicy obszaru uzyskanego w wyniku wykonania czynności określonych w ust. 1. Poprzez obliczenia porównuje się figurę utworzoną przez ten obszar do koła. Im uzyskana figura w mniejszym stopniu przypomina koło tym wynik równania powinien być wyższy, a tym samym o większą powierzchnię można powiększyć obszar uzyskany w wyniku wykonania czynności określonych w ust. 1. Powiększenie tego obszaru o określoną wartość powierzchni umożliwiać ma wygładzenie tychże nieregularnych granic, nawiązanie do

przebiegu granic działek ewidencyjnych i wypełnienie wklęsłych obszarów w powstałej figurze, czyli terenów, które w analogiczny sposób mają lepsze predyspozycje do rozwoju sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jeśli powstały obszar będzie tworzyć zwartą figurę o regularnym kształcie, potrzeba wyznaczenia dodatkowego obszaru uzupełniania zabudowy siłą rzeczy powinna być mniejsza. Wartości, które można uzyskać na podstawie tego wzoru będą mieściły się w przedziale: 0-25% powierzchni tego obszaru, przy czym rzadkością będą wartości mniejsze od 15%.

Do ostatecznej delimitacji granicy tego obszaru powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tego obszaru do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych. Efekt wykonania powyższych czynności na przykładowym obszarze testowym prezentuje rys. 4, przy czym ostateczny kształt granicy tego obszaru zależy od zespołu projektowego i na tym etapie może ulegać modyfikacjom (pod warunkiem zachowania zgodności z przedmiotowymi przepisami).



Rys. 4. Przykład wyniku wykonania czynności opisanych w § 2 ust. 2 rozporządzenia

Wynikiem przedstawionych wyżej czynności jest określenie docelowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

II. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2019, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt wywiera pozytywne oddziaływanie na działalność mikro przedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie rozporządzenia, wprowadzając szczegółowe przepisy wykonawcze związane wyznaczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy, czyli obszaru, na którym możliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury
przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy**

Na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- 3) sposób tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, zwanego dalej „katalogiem”;
- 4) sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób wizualizacji danych przestrzennych;
- 5) sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego;
- 6) sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego gminy.

§ 2. 1. Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil podstawowy oraz profil dodatkowy stref planistycznych, wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy oraz wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w profilu podstawowym oraz może obejmować wskazane przez gminę tereny określone w profilu dodatkowym danej strefy.

3. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje także tereny:

- 1) komunikacji;

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

- 2) infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 5 000 m²;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) zieleni naturalnej;
- 5) wód.

§ 3. 1. W katalogu opisuje się wyznaczone strefy planistyczne poprzez:

- 1) ich oznaczenie;
- 2) określenie paramentów i wskaźników, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”;
- 3) określenie profilu funkcjonalnego.

2. W katalogu dopuszcza się wyznaczenie więcej niż jednej strefy planistycznej o tej samej nazwie różniących się wartościami parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy, lub profilem funkcjonalnym.

3. W katalogu oznacza się strefy planistyczne stosując liczby całkowite oraz symbol literowy określony zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, przy czym strefy planistyczne o tym samym symbolu literowym numeruje się w sposób ciągły, a pomiędzy numerem a symbolem nie stosuje się żadnych znaków. Strefy planistyczne w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy, zwanego dalej „planem ogólnym”, oznacza się zgodnie z oznaczeniem przyjętym w katalogu.

4. Dla stref planistycznych o tych samych wartościach parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy, oraz tym samym profilu funkcjonalnym stosuje się to samo oznaczenie.

§ 4. 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, wyraża się w liczbie mieszkańców.

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się na podstawie wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_0 + 2(P_0 - P_{-10})}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

M_{20} – oznacza prognozowaną w perspektywie 20 lat od daty najnowszych dostępnych danych liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną;

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną;

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną;

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną na 10 lat przed datą najnowszych dostępnych danych.

3. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354, z późn. zm.²⁾).

4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się na podstawie wzoru:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

gdzie:

Ch – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w zabudowie w strefie planistycznej;

I – oznacza wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej na podstawie art. 13e ust. 3 ustawy;

W_{kor} – oznacza wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy dla strefy planistycznej określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia;

P_{st} – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażoną w hektarach.

§ 5. Standardy oraz sposób wizualizacji danych przestrzennych stosowanych w uzasadnieniu planu ogólnego określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 6. 1. Z przebiegu czynności, o których mowa w art. 13i oraz 13j ustawy, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się z:

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 807, 1079, 1390 i 1846 oraz z 2023 r. poz.

- 1) wszystkich wersji danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego, w toku prowadzonej procedury planistycznej oraz danych przestrzennych dokumentujących poszczególne etapy wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy;
- 2) uzasadnienia planu ogólnego, o którym mowa w art. 13h ustawy;
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko, a w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – dokumentów poświadczających zgodę właściwych organów;
- 4) uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, o której mowa w art. 13i ust. 1 ustawy;
- 5) dowodów publikacji ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego zgodnie z art. 8h ustawy;
- 6) zawiadomień instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 7) wykazu wniosków złożonych do planu ogólnego, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy, którego wzór określa załącznik nr 3 do rozporządzenia;
- 8) wystąpień do właściwych instytucji i organów o uzgodnienie projektu planu ogólnego oraz o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 9) wykazu uzgodnień i opinii do projektu planu ogólnego, którego wzór określa załącznik nr 4 do rozporządzenia;
- 10) dowodów publikacji ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h ustawy;
- 11) raportu z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy, w tym wykazu zgłoszonych uwag, którego wzór określa załącznik nr 5 do rozporządzenia;
- 12) dowodów udostępnienia planu ogólnego w rejestrze, o którym mowa w art. 67d ustawy;
- 13) listy osób, które sporządziły projekt planu ogólnego, zawierającej imię i nazwisko, z podaniem informacji o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 5 ustawy.

2. Dokumentację prac planistycznych prowadzi się w sposób uporządkowany w postaci elektronicznej, zawierającej dokumenty cyfrowe lub cyfrowe odwzorowanie dokumentów papierowych.

3. Dokumentację prac planistycznych porządkuje się zgodnie z kolejnością określoną w ust. 1. Dopuszczalne formaty plików wchodzących w skład dokumentacji prac planistycznych są zgodne z wymienionymi w przepisach wykonawczych wydanych na

podstawie art. 18 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57).

§ 7. 1. Wypis z planu ogólnego zawiera wyszczególnienie znajdujących się w granicach terenu objętego wnioskiem obiektów przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a pkt 1 ustawy, wraz z wizualizacją atrybutów, o których mowa w art. 67a ust. 3a pkt 2 ustawy.

2. Wyrys z planu ogólnego zawiera:

- 1) tytuł zawierający „wyrys z planu ogólnego” wraz z nazwą gminy;
- 2) określenie skali w formie liczbowej i liniowej;
- 3) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 4) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. ...);
- 5) legendę;
- 6) prezentację graficzną danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;
- 7) prezentację graficzną granic i numerów działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 8) granice objęte wyrysem.

3. Załącznikiem do wypisu i wyrysu mogą być aktualne dane przestrzenne, o których mowa w 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy, jeżeli wynika to z treści wniosku.

4. Wypis i wyrys sporządza się w postaci papierowej lub elektronicznej, zgodnie z treścią wniosku.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem r.

MINISTER ROZWOJU I TECHNOLOGII

Załączniki
do rozporządzenia
Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia
(Dz. U. poz.)

Załącznik nr 1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

L.p.	Nazwa strefy	Profil podstawowy ¹	Profil dodatkowy ¹	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	150 ² /120 ³	30
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych	60	30
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren akwakultury i obsługi rybactwa	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	45	30

4	strefa usługowa	teren usług	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	-	30
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren usług handlu wielkopowierzchniowego	teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usług rzemieślniczych, teren usług kultury i rozrywki, teren składów i magazynów	-	30
6	strefa gospodarcza	teren produkcji	teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług biurowych i administracji	-	30
7	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	-	30
8	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren składów i magazynów, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	30
9	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren ogrodów działkowych	-	70 ⁴ /30 ⁵

10	strefa cmentarzy	teren cmentarza	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	-	30
11	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania	teren produkcji, teren infrastruktury technicznej, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki	-	-
12	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-
13	strefa komunikacyjna ⁶	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren komunikacji kolejowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-	-

¹ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

² Dotyczy stref lub części stref położonych poza obszarem zabudowy śródmiejskiej.



³ Dotyczy stref lub części stref położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej.

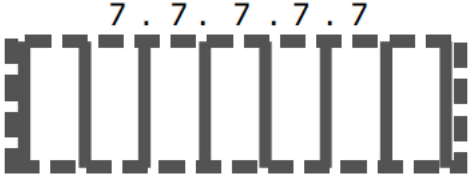

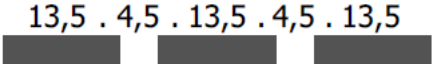
⁴ Dotyczy terenów wymienionych w profilu podstawowym.

⁵ Dotyczy terenów wymienionych w profilu dodatkowym.

⁶ Strefę komunikacyjną wyznacza się dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

STANDARDY ORAZ SPOSÓB WIZUALIZACJI DANYCH PRZESTRZENNYCH

Lp.	Nazwa oznaczenia	Oznaczenie graficzne, wymiary w mm	Grubość linii w mm	Wartości kolorów RGB
1	2	3	4	5
1	Obszar obowiązywania standardów infrastruktury społecznej		1,4 mm dla linii przerywanej - kropkowej, kreskowanie składające się z równoległych linii o szerokości 1,4 mm i nachyleniu 135 stopni liczonym od osi x	R83 G83 B83
2	Obszar zabudowy śródmiejskiej		1,4 mm dla linii przerywanej - kropkowej, kreskowanie składające się z równoległych linii o szerokości 1,4 mm i nachyleniu 0 stopni liczonym od osi x	R83 G83 B83

3	Obszar uzupełnienia zabudowy		1,4 mm dla linii przerywanej - kropkowej, kreskowanie składające się z równoległych linii o szerokości 1,4 mm i nachyleniu 90 stopni liczonym od osi x	R83 G83 B83
4	Granica strefy planistycznej		2 mm dla linii ciągłej	R83 G83 B83
5	Granica obszaru objętego planem ogólnym gminy		3,5 mm dla linii kreskowanej	R83 G83 B83

Objaśnienie:

Linie określone w tabeli kreśli się i wymiaruje w ich osi symetrii.

WZÓR

WYKAZ WNIOSKÓW

złożonych do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1
ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek*)	Sposób rozpatrzenia wniosku przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta**)		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
...						

Załączniki:

– wnioski wymienione w wykazie

.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta**)

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. adres, numer ewidencyjny działki, nazwę ulicy, nazwę obrębu ewidencyjnego, nazwę miejscowości.

**) Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

WYKAZ WNIOSKÓW

**złożonych do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 2
ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwa i adres instytucji lub organu	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek*)	Sposób rozpatrzenia wniosku przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta**)		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
...						

Załączniki:

– wnioski wymienione w wykazie

.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta**)

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. adres, numer ewidencyjny działki, nazwę ulicy, nazwę obrębu ewidencyjnego, nazwę miejscowości.

**) Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

WYKAZ UZGODNIENÍ I OPINII

do projektu planu ogólnego

Część A. Wykaz uzgodnień

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do uzgadniania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do uzgadniania	Data odmowy uzgodnienia	Data uzgodnienia	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
...					

Część B. Wykaz opinii

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
1	2	3	4	5
1				
2				
3				
4				
...				

Załączniki:

– uzgodnienia i opinie wymienione w wykazie

.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta*)

*) Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga ^{*)}	Odniesienie się do uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
...					

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie

.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta**)

^{*)} Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, np. adres, numer ewidencyjny działki, nazwę ulicy, nazwę obrębu ewidencyjnego, nazwę miejscowości.

^{**)} Niepotrzebne skreślić.

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian i opis wprowadzanych regulacji

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

W rozporządzeniu uregulowano:

- 1) charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- 3) sposób tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych;
- 4) sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób wizualizacji danych przestrzennych;
- 5) sposób dokumentowania prac planistycznych;
- 6) sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego gminy.

1. Charakterystyka stref planistycznych

Pod pojęciem charakterystyki stref planistycznych rozumie się określone w załączniku nr 1 do rozporządzenia cechy opisujące każdą strefę planistyczną, do których zalicza się: profil podstawowy i profil dodatkowy, wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy oraz wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Gminy będą miały możliwość modyfikacji ostatniego z wymienionych parametrów, ale tylko w zakresie jego zaostrenia. Określając profil funkcjonalny stref planistycznych, gminy będą musiały uwzględnić funkcje terenów wskazanych w § 2 ust. 3 oraz terenów określonych w profilu podstawowym każdej strefy. Gminy będą miały pole do modyfikacji stref w zakresie funkcji terenów określonych w profilu dodatkowym – jedynie tereny wskazane przez gminę znajdują się w profilu funkcjonalnym strefy, a tym samym to te tereny będą mogły być wyznaczane w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy. Ustalenie sztywnych ram dotyczących funkcji terenów mieszczących się w poszczególnych strefach umożliwi integrację danych przestrzennych dotyczących stref wyznaczonych we wszystkich gminach i pozwoli w łatwy sposób uzyskać informację o potencjale inwestycyjnym danego obszaru w zakresie jego funkcji.

Przygotowując profil funkcjonalny każdej strefy, posługiwano się pojęciami związanymi z dopuszczalnym nazewnictwem klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazane w ramach profilu funkcjonalnego klasy przeznaczenia terenu należy interpretować literalnie, jako tak samo nazwane tereny w planie miejscowym lub jako tereny mieszczące się w tej samej klasie, ale opisane na poziomach klasyfikacji odpowiadających większej

szczegółowości. Przykładowo, jeżeli w profilu funkcjonalnym wymieniona została klasa przeznaczenia terenu – teren produkcji energii, oznacza to, że w danej strefie możliwe jest wyznaczenie terenu produkcji energii, ale także bardziej precyzyjnego określenia przeznaczenia jako terenu elektrowni wiatrowej lub terenu elektrowni słonecznej.

W ramach każdej strefy domyślnie dopuszczono wyznaczenie terenów związanych z ich bieżącą obsługą w zakresie komunikacji, dostępu do zieleni urządzonej i naturalnej, wód czy infrastruktury technicznej o powierzchni do 5000 m². Ograniczenie powierzchni terenu infrastruktury dopuszczalnego w każdej strefie ma na celu umożliwienie nieskrępowanej realizacji małych obiektów infrastruktury jako urządzeń współtowarzyszących podstawowym formom zagospodarowania i niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemów infrastrukturalnych, których stanowią część. Rozwiązanie to jest spójne z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, który jednoznacznie wskazuje, że planowanie przestrzenne nie może prowadzić do blokowania rozwoju inwestycji z zakresu łączności publicznej. Inwestycje infrastrukturalne o dużej powierzchni, w tym szczególnie istotne inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym powinny zostać ujęte w ramach dedykowanych im stref.

W trakcie opracowywania profilu funkcjonalnego każdej strefy sugerowano się światowymi trendami w urbanistyce związanymi z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającym na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W ramach przyjętego rozwiązania dopuszczono mieszanie się niekonfliktujących ze sobą funkcji w ramach struktur wielofunkcyjnych. Z uwagi na kolidowanie ze sobą działalności rolniczej i zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z rolnictwem, w profilach funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz stref z zabudową zagrodową dokonano jasnego rozdzielenia tych funkcji. Podobną zasadą kierowano się, ustalając profile funkcjonalne stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, unikając mieszania się tych typów zabudowy w jednej przestrzeni z uwagi na konflikty przestrzenne jakie takie sąsiedztwo zazwyczaj generuje. Wspólne występowanie terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych w ramach strefy może nastąpić jedynie, jeżeli gmina wyznaczy strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną i świadomie wskaże w profilu dodatkowym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dopuszczalne. Taką możliwość przewidziano na okoliczność przemyślanych rozwiązań, w których harmonijnie te 2 rodzaje zabudowy mieszkaniowej będą łączone przez odpowiednio dostosowane parametry zabudowy. Istotne znaczenie dla wydzielenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodziną) oraz zagrodową miała różna chłonność demograficzna tych rodzajów zabudowy, co wyraża inna wartość wskaźnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla każdej z wymienionych stref.

Strefa usługowa została wydzielona z myślą o dużych kompleksach monofunkcyjnych związanych z realizacją usług administracji, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, ale także usług biurowych czy kultu religijnego. Z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania przestrzeni związanej z realizacją handlu wielkopowierzchniowego, w tym dużą terenochłonnością, wpływem na układ komunikacyjny oraz krajobraz, dla tego rodzaju działalności wydzielono osobną strefę planistyczną, jedyną w której możliwe będzie realizowanie tego typu inwestycji.

Obszary, które gminy będą chciały chronić przed ekspansją zabudowy określone będą strefami otwartymi. W profilu funkcjonalnym tej strefy wskazano tereny lasów, tereny rolnictwa, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej. Możliwości sytuowania obiektów budowlanych będą w tej strefie bardzo ograniczone. Domyślnie w ramach tej strefy dopuszczono realizację urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Strefy komunikacyjne przewidziano dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji. W strefie tej znajdują 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.

Ustalenie określonego progu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zwanej dalej „PBC”, w każdej strefie stanowi narzędzie do zwiększania odporności i adaptacji miast do zmian klimatu oraz służy kreowaniu bardziej przyjaznej do życia przestrzeni. Często podnoszonym problemem w związku z realizacją nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przestrzeni publicznych jest tzw. „betonoza”, czyli nadmierne zasklepienie gruntów sztucznymi powierzchniami. W związku z tym zjawiskiem tworzy się szereg sprzężeń zwrotnych, negatywnie oddziałujących na warunki topoklimatyczne i ogólne warunki życiowe w miastach. Bardzo ograniczone możliwości naturalnego retencjonowania wód opadowych krótkoterminowo prowadzą do eskalacji skutków gwałtownych opadów. W dłuższej perspektywie przyspieszony odpływ wód powoduje zmniejszanie się zasobów wodnych w zlewniach i potęgowanie skali występujących susz. Ograniczenie zieleni miejskiej prowadzi do podniesienia się średnich temperatur w centrach miast, czyli tzw. miejskich wysp ciepła. Zagospodarowanie zielenią wysoką znacząco poprawia warunki topoklimatyczne, szczególnie odczuwalne w dni upalne. Potwierdzoną właściwość łagodzenia wpływu wysokich temperatur powietrza wykazano już nawet w przypadku zagospodarowania przestrzeni w postaci trawników. Szczególne warunki dotyczące PBC dotyczyć będą obszarów zabudowy śródmiejskiej, w których z uwagi na uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy dopuszczono zmniejszenie wartości wskazanych dla stref do 2/3 wartości parametru przyjętego dla strefy.

Cel zróżnicowania wskaźnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy został szerzej wyjaśniony poniżej.

2. Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych

W ramach znowelizowanego sposobu bilansowania terenów analizie podlegać będą wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z uszczegółowioną, ubraną w formuły matematyczne metodyką obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obie wartości wyrażone będą liczbą ludności. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów. W przypadku

zapotrzebowania będzie to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

a) zapotrzebowanie na nową zabudowę

Potrzeby mieszkaniowe będą obliczane z uwzględnieniem:

- potrzeb obecnych mieszkańców w zakresie wzrastającego standardu mieszkaniowego wyrażonego wzrastającą powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca,
- potrzeb przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych; zmiany demograficzne w każdej gminie prognozowane będą przez GUS,
- szczególnych uwarunkowań związanych z daną gminą, które będą wpływać na to zapotrzebowanie, a które opisano w strategii rozwoju gminy. Mogą to być np. zwiększone potrzeby związane z lokalizacją dużej inwestycji, w związku z którą przewidziano nieujęty w prognozach demograficznych nadnaturalny ruch migracyjny.

Prognozę zmiany standardu mieszkaniowego w perspektywie kolejnych 20 lat gminy będą wykonywać samodzielnie, w oparciu o dane GUS, na podstawie których ustalony zostanie trend tego standardu z 10 lat poprzedzających sporządzenie bilansu. Wyraża to następująca część wzoru:

$$2(P_0 - P_{-10})$$

gdzie P_0 oznacza obecną średnią powierzchnię użytkową mieszkań w gminie przypadającą na jednego mieszkańca, a P_{-10} to średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca 10 lat wstecz względem momentu sporządzania prognozy.

Zgodnie z powyższym prognozowana w perspektywie 20 lat średnia powierzchnia użytkowa mieszkań obliczana będzie na podstawie następującej części wzoru:

$$P_0 + 2(P_0 - P_{-10})$$

Tym samym obliczenie potrzeb mieszkaniowych powinno polegać na

- obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań, uwzględniając prognozę demograficzną prognozowany standard mieszkaniowy,
- pomniejszeniu uzyskanej wartości o obecny zasób mieszkaniowy w gminie.

Wyraża to wzór:

$$M_{20} \times [P_0 + 2(P_0 - P_{-10})] - PUM_0$$

gdzie M_{20} oznacza prognozowaną w perspektywie 20 lat liczbę mieszkańców gminy na podstawie danych GUS, a PUM_0 obecną łączną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie.

By wyrazić zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w liczbie mieszkańców, której należy zapewnić nowe tereny mieszkaniowe, obliczone powyżej potrzeby mieszkaniowe wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań należy podzielić przez prognozowany standard

mieszkaniowy, czyli powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Wyraża to wzór:

$$\{M_{20} \times [P_0 + 2(P_0 - P_{-10})] - PUM_0\} / [P_0 + 2(P_0 - P_{-10})]$$

Powyższy wzór po uproszczeniach można przedstawić tak jak w § 4 ust. 2:

$$M_{20} - PUM_0 / [P_0 + 2(P_0 - P_{-10})]$$

Na wypadek sytuacji, gdy w ramach prowadzonej w gminie polityki rozwoju przewidziane zostaną okoliczności w szczególny sposób wpływające na przewidywane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, np. lokalizacja inwestycji o wyjątkowym znaczeniu dla kraju, wprowadzona została możliwość wskazania w strategii rozwoju gminy „szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej”. Jeżeli takie szczególne potrzeby zostaną wykazane, w strategii dopuszcza się wprowadzenie odpowiedniej korekty do wyniku opisanych powyżej obliczeń na potrzeby prowadzonego bilansu.

b) suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie

Chłonność demograficzna (czyli wyrażona w liczbie mieszkańców) terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w każdej strefie będzie wypadkową intensywności zabudowy, powierzchni tych terenów oraz wartości współczynnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla strefy określonej w załączniku nr 1 do rozporządzenia. W toku prac analitycznych nad rozwiązaniem dostrzeżono zależność od wyżej wymienionych zmiennych. Związek pomiędzy chłonnością a intensywnością i powierzchnią strefy jest naturalny. Zarówno większa intensywność, jak i większa powierzchnia strefy przekładają się na większą powierzchnię użytkową mieszkań, które można w danej strefie zlokalizować, a tym samym pomieścić większą liczbę mieszkańców. Współczynnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy został zróżnicowany w strefach umożliwiającą lokalizację zabudowy mieszkaniowej z uwagi na odmienny charakter tychże rodzajów zabudowy i różny udział innych funkcji. Z uwagi na istotnie mniejszą średnią powierzchnię lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, tereny mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej o tej samej sumie powierzchni użytkowej mieszkań będzie cechowała znacząco mniejsza chłonność demograficzna. W zabudowie zagrodowej, z uwagi na duży udział budynków o funkcjach niemieszkalnych będzie to wartość jeszcze niższa, pomimo innego modelu rodziny i niższego standardu mieszkaniowego, rozumianego jako średnią powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na odmienny charakter zagospodarowania stref centralnych, cechujących się ponadprzeciętnie większym udziałem zabudowy o funkcjach niemieszkalnych, na obszarach zabudowy śródmiejskiej zaproponowano obniżoną wartość tego współczynnika.

Chłonność demograficzną obliczoną dla wszystkich stref należy następnie zsumować w celu porównania z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę.

3. Sposób tworzenia katalogu stref planistycznych

W ramach katalogu stref planistycznych, którego utworzenie wynika z art. 13e ust. 2 upzp i do którego odnosi się § 3 rozporządzenia, gmina tworzy listę wszystkich wyznaczonych

w planie ogólnym stref planistycznych o unikalnym zestawie ustaleń. Zgodnie z ust. 2, strefy o tej samej nazwie będą mogły różnić się wartościami parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz profilem funkcjonalnym. W praktyce różnice w profilu funkcjonalnym stref o tej samej nazwie będą sprowadzały się do listy terenów wpisanych do tegoż profilu, a które w rozporządzeniu określono jako profil dodatkowy. Można to zobrazować na przykładzie zestawienia gęsto zabudowanego osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz zespołu zabudowy rezydencjonalnej zlokalizowanego na działkach o dużych powierzchniach. Oba typy zabudowy powinny zostać objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną. To co powinno różnić te strefy to przede wszystkim ustalenie w zakresie parametru intensywności zabudowy – na dużo niższym poziomie dla zabudowy rezydencjonalnej. Dla przykładu, w tym samym planie ogólnym będą mogły znaleźć się np. 2 lub więcej stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o intensywności zabudowy wynoszącej dla jednej ze stref 1,5, a dla innej 0,15. W tym samym planie ogólnym w profilu funkcjonalnym części z tych stref gmina zgodnie z własnymi potrzebami będzie mogła wpisać np. tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Dzięki powyższemu plan ogólny będzie dokumentem pozwalającym na elastyczne dopasowanie parametrów, wskaźników urbanistycznych i funkcji uzupełniających do aktualnych, lokalnych potrzeb, jednocześnie pozwalając na prostą standaryzację danych na poziomie nazw i generalnego profilu funkcjonalnego stref. Rozwiązanie to pozwoli na integrację danych przestrzennych dotyczących planów ogólnych w całym kraju, a tym samym ułatwi dostęp do szybkiej i wiarygodnej informacji przestrzennej.

W celu jednoznacznego powiązania treści tych ustaleń określonych w uzasadnieniu planu ogólnego z treścią rysunku zawierającego lokalizację tychże stref, w ust. 3 opisano zasady oznaczania strefy stosowane zarówno w tekście jak i w części graficznej planu.

4. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób wizualizacji danych przestrzennych

Unifikacja oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu wizualizacji danych przestrzennych wynika nie tylko z wymogów dotyczących kolejnych etapów cyfryzacji obszaru planowania i zagospodarowania przestrzennego. Precyzyjne wytyczne w tym zakresie umożliwiają automatyzację niektórych czynności, rozszerzoną analizę oraz ułatwiają interpretację stosowanych oznaczeń. Istotne są przede wszystkim potrzeby obywateli, którzy niezależnie od gminy czy czasu wykonywania aktów planowania przestrzennego, będą mogli w sposób prawidłowy czytać i rozumieć ustalenia. Określenie jednolitego, ustandaryzowanego sposobu wizualizacji danych przestrzennych ułatwi zapoznanie się z ustaleniami nie tylko obywateli, ale wszystkich osób zaangażowanych w procedurę planistyczną, ale także proces inwestycyjno-budowlany: od organów uzgadniających, pracowników jednostek samorządu terytorialnego, architektów, rzeczoznawców majątkowych, aż po organy nadzorcze czy też sądowicze. Każde ustalenie będzie miało określoną nazwę, sposób oznaczenia graficznego, grubość linii czy też wartość kolorów w RGB.

5. Sposób dokumentowania prac planistycznych

Znaczenie dokumentacji prac planistycznych wynika z faktu, że to na jej podstawie organ nadzoru, dokonujący oceny legalności aktu planistycznego może zbadać, czy nie doszło do istotnego naruszenia trybu jego sporządzania.

Podobnie jak w przypadku dokumentacji prac planistycznych dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumentacja dla planu ogólnego prowadzona ma być w uporządkowany sposób w formie elektronicznej. Zaproponowana forma zapewni możliwość uwzględnienia dokumentów cyfrowych lub cyfrowych odwzorowań dokumentów papierowych.

Dokumentacja ma zawierać potwierdzenia kolejnych kroków podejmowanych przez urząd gminy, w tym: podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, zapewnienia możliwości składania wniosków przez społeczeństwo oraz odpowiednie organy i instytucje, uzyskanie przez projekt pozytywnych opinii uzgodnień czy przeprowadzenia konsultacji społecznych. W rozporządzeniu uwzględniono przepisy upzp w tym zakresie.

W § 6 ust. 1 pkt 1 określono konieczność załączenia do dokumentacji prac planistycznych wszystkich wersji danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 67c ust.1 upzp. Jest to wynikiem zmian w upzp związanych z trwającym procesem cyfryzacji planowania przestrzennego - dodania rozdziału 5a o zbiorach danych przestrzennych i konieczności doprecyzowania sposobu dokumentowania spełnienia wymogów z art. 67c ust. 1 ww. ustawy. W przypadku wyznaczania w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, do danych przestrzennych, o których mowa w tym punkcie, zalicza się także dane dokumentujące wykonanie czynności opisujące sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy regulowane odrębnym rozporządzeniem. Ważne jest by poszczególne wykonywane czynności były odpowiednio udokumentowane danymi przestrzennymi, tak by organ nadzorujący prawidłowość procedury był w stanie zweryfikować cały proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym wszystkie kryteria określone przy jego wyznaczeniu.

Zgodnie z pkt 2 w dokumentacji znaleźć musi się uzasadnienie planu ogólnego, o którym mowa w art. 13h upzp. Uzasadnienie jest wyjaśnieniem przyjętych w planie rozwiązań oraz przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref w oparciu o sporządzony bilans mieszkaniowy a także możliwości i potrzeby rozwojowe gminy.

Według pkt 3 do dokumentacji dołączyć należy prognozę oddziaływania na środowisko lub dokumenty potwierdzające zgodę na odstępianie od jej sporządzania.

W pkt 4 - 6 określono konieczność załączenia uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz dowody umożliwienia składania wniosków przez społeczeństwo oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego. Wykaz wniosków, o których mowa w pkt 7, został rozszerzony o sposób ich rozpatrzenia – zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia. Ma to zapewnić poprawę czytelności dokumentacji planistycznej – w jednym miejscu będzie informacja o złożonym wniosku oraz o sposobie jego rozpatrzenia.

Pkt 8 i 9 dotyczą potwierdzenia wystąpienia o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów i instytucji oraz uwzględnienia uzyskanych stanowisk w wykazie, którego wzór również jest załącznikiem do rozporządzenia.

Kolejnym elementem dokumentacji prac planistycznych (pkt 10 i 11) są dowody przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz raport z ich przeprowadzenia, który będzie zawierał również wykaz zgłoszonych uwag wraz z odniesieniem do nich i uzasadnieniem. Podobnie jak w przypadku wykazu wniosków, zapewni to czytelność dokumentacji.

Zgodnie z pkt 12 do dokumentacji dołączyć należy dowody udostępnienia planu ogólnego w Rejestrze Urbanistycznym.

Ostatnim elementem dokumentacji jest lista osób, które sporządziły projekt planu ogólnego wraz z podaniem informacji o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 5 upzp.

6. Sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego gminy.

Aby zoptymalizować i ujednoczyć sposób wydawanie wypisów i wyrysów z planu ogólnego gminy w § 7 precyzyjnie wskazano obligatoryjne elementy tego dokumentu. Wypis będzie zatem dotyczył wyłącznie tych obiektów przestrzennych, które znajdują się w granicach terenu objętego wnioskiem. Oprócz wskazania obiektów przestrzennych, takich jak obligatoryjne strefy planistyczne czy fakultatywne obszary zabudowy śródmiejskiej, obszary uzupełnienia zabudowy czy też obszary obowiązywania standardów dostępności infrastruktury społecznej, należy także przedstawić atrybuty zawierające opis. Z kolei wyrys z planu ogólnego oprócz tytułu, skali, informacji o układzie współrzędnych, kierunku północy, informacji o źródle pochodzenia zasobu i legendy, zawierać będzie także prezentację graficzną, czyli rysunek obrazujący dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego wraz z prezentacją graficzną i numerami działek ewidencyjnych. Wszystkie te elementy będą pokazane razem z granicą terenu objętego wyrysem. Biorąc pod uwagę potrzebę cyfryzacji i coraz bardziej powszechne wykorzystanie systemów informacji przestrzennej wskazano, że załącznikiem do wypisu i wyrysu mogą być aktualne dane przestrzenne dotyczące planu ogólnego. Załącznik ten będzie wykonywany wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca określi taką potrzebę. Podobnie będzie w przypadku, gdy wnioskodawca sprecyzuje potrzebę otrzymania dokumentu w postaci papierowej lub elektronicznej.

II. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii,

dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2019, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt wywiera pozytywne oddziaływanie na działalność mikro przedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie rozporządzenia, wprowadzając szczegółowe przepisy wykonawcze związane ze sporządzaniem lub zmianą planu ogólnego gminy, czyli dokumentu warunkującego możliwość uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.