

**UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

**Informacja o projekcie:**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Tytuł</b>          | Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw |
| <b>Autor</b>          | Ministerstwo Rozwoju i Technologii   |
| <b>Projekt z dnia</b> | 31 grudnia 2021 r.   |

**Informacje o zgłaszającym uwagi:**

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Urząd</b>                   | -----                     |
| <b>Organizacja samorządowa</b> | Związek Powiatów Polskich |
| <b>Osoba do kontaktu</b>       | Bartłomiej Zydel          |
| <b>e-mail</b>                  | biuro@zpp.pl              |
| <b>tel.</b>                    | (22) 656 63 34            |

**Uwagi:**

| Lp. | Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział) | Treść uwagi (propozycja zmian)   | Uzasadnienie uwagi   | Stanowisko resortu | Odniesienie do stanowiska resortu |
|-----|--|--|--|--------------------|-----------------------------------|
| 1.  | Uwaga ogólna   | Po uważnej i wielokrotnej lekturze projektu nie jesteśmy w stanie zrozumieć „wyższości” planu ogólnego nad studium uwarunkowań.  | Przy zdecydowanie mniejszej interwencji legislacyjnej można by osiągnąć podobny skutek poprzez: ustanowienie studium aktem prawa miejscowego – przy pewnej modyfikacji zakresu jego treści oraz powiązanie decyzji WZ z treścią studium – przy ograniczeniu wydawania decyzji WZ np. tylko do stref uzupełnienia zabudowy. |                    |                                   |
| 2.  | Uwaga ogólna   | Projekt – ze względu na swą przekrojowość – wymaga ścisłej koordynacji w zakresie dokonywanych zmian w innych ustawach niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. | Najbardziej jaskrawy przykład to Prawo geologiczne i górnicze – przedłożony projekt proponuje zupełnie odmienne brzmienie art. 29 ust. 1 Prawa geologicznego niż zaproponowane w projekcie tzw. dużej nowelizacji Prawa geologicznego, prowadzonej przez resort klimatu i środowiska. Dużej uwagi wymagają także zmiany w  |                    |                                   |

|    |  |   |   |  |  |
|----|--|---|---|--|--|
|    |  |   | ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.  |  |  |
| 3. | Uwaga ogólna   | Projekt wymaga daleko idącej poprawy w zakresie odesłań, poprawności stylistycznej itd.   | Rozumiemy, że mamy do czynienia z etapem prekonsultacji, niemniej wskazujemy, że projekt wymaga jeszcze długich prac nie tylko od strony merytorycznej, lecz także od strony redakcyjnej.   |  |  |
| 4. | Uwaga ogólna   | Jeżeli mamy do czynienia z „namiastką” reformy, to warto byłoby chociaż wykorzystać tę okazję do rozwiązania wciąż niezalutwowanego problemu odległości m.in. kurników i chlewni od terenów zabudowy mieszkaniowej. | Mimo różnych podejść do przesądzenia tej kwestii w sposób kompleksowy na poziomie ustawowym, do dnia dzisiejszego nie doczekaliśmy się rozwiązań w tym zakresie.  |  |  |
| 5. | Art. 1 pkt 2 lit. c projektu (zmieniający art. 2 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  | Przepis jest niezrozumiały – przez błędną konstrukcję.  | Przepis jest napisany w taki sposób, że nie do końca wiadomo, jaki miałby przynieść skutek w praktyce.  |  |  |
| 6. | Art. 1 pkt 2 lit. d projektu (dodający art. 2 pkt 23 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  | Definicja jest zdecydowanie zbyt ogólna – i powinna zostać doprecyzowana w ustawie albo we właściwym rozporządzeniu.  | Szeroka definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej będzie wymagała ukształtowania przez wiele lat ostatecznej linii orzeczniczej sądów administracyjnych i daleko idącej aktywności edukacyjnej ze strony resortu.  |  |  |
| 7. | Art. 1 pkt 2 lit. d projektu (dodający art. 2 pkt 29 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13m do ustawy o | Definicję „bilansu mieszkaniowego” należy bezapelacyjnie doprecyzować – przy czym upoważnienie do wydania rozporządzenia w tym zakresie, zawarte w art. 13m, jest zdecydowanie zbyt ogólne.                         | Wytyczne do wydania rozporządzenia, zawarte w przywołanym przepisie mają charakter wręcz blankietowy – a w przypadku „bilansu mieszkaniowego” znajdują one zastosowanie jedynie w części, gdyż nie całe wytyczne dają się zastosować właśnie do materii „bilansu mieszkaniowego”. |  |  |

|     |   |   |   |  |  |
|-----|---|---|---|--|--|
|     | planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  |   |   |  |  |
| 8.  | Art. 1 pkt 5 projektu (zmieniający art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)        | Plan ogólny – według projektu – ma być aktem prawa miejscowego, stąd też przyjęcie fikcji zaproponowanej w przepisie jest irracjonalne. | Oczywiście w ramach przepisów prawa można przyjąć domniemanie, że plan ogólny gminy nie kształtuje sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości, ale będzie to fikcja sprzeczna m.in. z konstytucyjnym katalogiem źródeł prawa.  |  |  |
| 9.  | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13a ust. 3 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)     | W obecnym kształcie przepis jest praktycznie niestosowalny.   | Z konstrukcji przepisu nie wynika jednoznacznie, czy ustalenia planu ogólnego nie stanowią podstawy np. do wniesienia sprzeciwu – a może jednak właśnie stanowią? Równie dobrze można się zastanawiać nad tym, czy będzie możliwe zalegalizowanie samowoli niezgodnej z planem ogólnym? |  |  |
| 10. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13c ust. 2 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)     | Zawarte w przepisie nazwy stref wymagają doprecyzowania.  | Najbardziej jaskrawym przykładem są wszystkie strefy „wielofunkcyjne”.  |  |  |
| 11. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13d ust. 3 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)     | Przepis w obecnym brzmieniu jest niezrozumiały.   | Przede wszystkim istnieje rozbieżność co do tego, czy bilans ma odnosić się do strefy, czy do całej gminy?<br><br>Ponadto – w odwołaniu w części wspólnej – autorom najpewniej chodziło np. o „pozostałe obszary” zamiast „na tych obszarach”.  |  |  |
| 12. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13e i art. 13f do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) | Duża część przepisów regulujących gminne standardy infrastruktury społecznej w proponowanym kształcie powinna się znaleźć np. w         | Przepisy regulujące gminne standardy infrastruktury społecznej sprawiają wrażenie, jakby zabrakło na nie pomysłu. Z jednej strony – i słusznie – nie wprowadzają  |  |  |

|     |   |   |   |  |  |
|-----|---|---|---|--|--|
|     | zagospodarowaniu przestrzennym)   | podręczniku do planowania przestrzennego, a nie w ustawie.  | <p>sztynnych wymogów w zakresie odległości od szkół czy terenów zieleni publicznej. Z drugiej jednak strony przewidują konkretne wartości – co do których gmina będzie mogła przyjąć zupełnie inne wartości. Nie jest jasne, czy taka swoboda była intencją projektodawców? Albowiem tego typu rozwiązania mogą spowodować – w powiązaniu z fakultatywnością ustanawiania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej – że będą to przepisy martwe.</p> <p>Warto m.in. wskazać w kontekście projektowanego art. 13e ust. 7 ustawy planistycznej, że zieleń publiczna o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha może występować tylko w części miast.</p> <p>Równocześnie np. w zakresie art. 13f ust. 1 trzeba zauważyć, że – w świetle całości projektowanych przepisów – nikt racjonalny nie będzie chciał nakładać na siebie ograniczenia w postaci gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.</p> |  |  |
| 13. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13i ust. 2 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), art. 1 pkt 14 lit. b projektu (zmieniający art. 14 | Możliwość zgłoszenia obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej w zakresie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zarówno planu ogólnego, jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zostać usunięta. | Trzeba bowiem pamiętać o tym, że najwyższa minimalna liczba zainteresowanych osób, potrzebna do wystąpienia z obywatelską inicjatywą uchwałodawczą 300 osób – i występuje we wszystkich gminach powyżej 20.000 mieszkańców. Takie rozwiązanie może skutkować paraliżem procesu planowania   |  |  |

|     |  |   |   |  |  |
|-----|--|---|---|--|--|
|     | ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)   |   | przestrzennego – szczególnie, że chodzi jedynie o uchwałę inicjującą, a konkretny projekt ma opracowywać wójt/burmistrz/prezydent miasta.   |  |  |
| 14. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13i ust. 3 pkt 4 lit. a tiret dziewiąte i trzynaste do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) | 1. Zdublowanie kompetencji starosty.<br><br>2. W tym momencie warto wskazać, że obecne przepisy przewidują ogólne opiniowanie przez starostę projektu studium, czego nie przewidują projektodawcy w odniesieniu do projektu planu ogólnego. | Ad 1. Uwaga o charakterze porządkującym.<br><br>Ad 2. Ogólna opinia starosty jest szczególnie zasadna ze względu na to, że jest on organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych w ramach przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. |  |  |
| 15. | Art. 1 pkt 12 projektu (dodający art. 13k ust. 2 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  | Przepis wymaga pogłębionej analizy i korekty.   | Trudno sobie wyobrazić – w świetle przepisów dotyczących planu ogólnego – że wojewoda będzie mógł wydać plan ogólny ograniczony tylko do zakresu niezbędnego do uwzględnienia inwestycji celu publicznego.  |  |  |
| 16. | Art. 1 pkt 17 lit. b projektu (zmieniający art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)                                     | Proponowana zmiana prowadzi do tego, że przepis zdecydowanie traci charakter przewodnika, pokazującego „krok po kroku” poszczególne czynności, niezbędne do zrealizowania.  | To uwaga szczegółowa, ale mająca generalny wydźwięk – wszelkie przepisy ustawy dotyczące „ścieżki” pracy nad określonym aktem planistycznym powinny prowadzić odbiorcę przepisu w odpowiedniej kolejności.  |  |  |
| 17. | Art. 1 pkt 20 lit. a projektu (zmieniający art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)                                    | Kwestia zgodności planu miejscowego z ustaleniami planu ogólnego powinna być przez przepisy ustawy zauważana dużo wcześniej aniżeli na etapie uchwalenia planu miejscowego przez radę gminy.  | Uwaga wpisująca się w zastrzeżenia z uwagi nr 16. Kwestia zgodności pojawia się niejako niczym „królik z kapelusza”, nie jest należycie opisana w regulacjach dotyczących wcześniejszych etapów procedury planistycznej.                                |  |  |
| 18. | Art. 1 pkt 20 lit. b projektu (dodający art. 20 ust. 4 do ustawy o planowaniu i  | Przepis w obecnym brzmieniu może spowodować, że w planie ogólnym będą niejako „na siłę” ustalane jak najniższe wartości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie   | Uwaga o charakterze doprecyzującym.   |  |  |

|     |   |   |   |  |  |
|-----|---|---|---|--|--|
|     | zagospodarowaniu przestrzennym)   | czynnej – tak, aby pozostawić sobie pole manewru na etapie uchwalania planu miejscowego.  |   |  |  |
| 19. | Art. 1 pkt 24 projektu (dodający art. 27b do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), art. 1 pkt 29 projektu (dodający art. 34 ust. 1a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) | Biorąc pod uwagę, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zmienić plan ogólny, rodzi się pytanie o to, jaki sens ma konstrukcja zgodności tych dwóch dokumentów? A może przede wszystkim: po co w ogóle plan ogólny?   | Wskazane zagadnienie tylko pogłębia pojawiające się wątpliwości co do samej idei planu ogólnego.  |  |  |
| 20. | Art. 1 pkt 24 projektu (dodający art. 27c ust. 1 pkt 2 do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)   | Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie również działa poprzez swoje organy.  | Uwaga o charakterze doprecyzującym.   |  |  |
| 21. | Art. 1 pkt 28 projektu (uchylający art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  | Regulacja pozwalająca na ograniczony zakres zmiany aktu planistycznego w związku ze zmianą ustaw powinna pozostać w ustawie planistycznej.  | Trudno znaleźć wystarczające argumenty przemawiające za uchYLENIEM wskazanego przepisu.   |  |  |
| 22. | Art. 1 pkt 31 projektu (zmieniający art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)   | Wiadomym jest, że rozwiązania dotyczące renty planistycznej wymagają zmian. Jednak zmiany polegające na tym, że przy utracie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego właściciel będzie mógł żądać odszkodowania, a w przypadku wzrostu wartości nieruchomości pobieranie opłaty będzie zależne od uzyskania pozwolenia na budowę/dokonania skutecznego | Mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości będą miały charakter powszechny, natomiast pobieranie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będzie uzależniona od aktywności właściciela na gruncie przepisów ustawy – Prawo budowlane. Takie rozwiązanie wymaga wymiernego wzmocnienia finansowego gmin. |  |  |

|     |   |   |   |  |  |
|-----|---|---|---|--|--|
|     |   | zgłoszenia – oceniamy skrajnie negatywnie. Z perspektywy samorządowej są one nie do przyjęcia.  | Należy również wskazać, że projekt dokonuje „zamydlenia” przesłanek wymierzenia renty planistycznej, za to w zakresie przesłanek jej umorzenia jest wręcz kuriozalny.   |  |  |
| 23. | Art. 1 pkt 42 lit. b (dodający art. 53 ust. 1a-1c do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)                            | Przepis nie niesie za sobą wystarczającej nowości normatywnej – trzeba rozszerzyć rolę danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. | Kierunek przepisu jest dobry, natomiast zatrzymuje się on w połowie drogi. Jest to szczególnie niekorzystne z tego względu, że mamy do czynienia z postępującą integracją danych zawartych w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków.  |  |  |
| 24. | Art. 1 pkt 45 lit. a tiret pierwsze projektu (dodający art. 61 ust. 1 pkt 1a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) | W całym projekcie brakuje doprecyzowania „granic obszaru uzupełnienia zabudowy”.  | W obecnym kształcie będzie budził on poważne wątpliwości, co z racji regulowanej materii – czyli decyzji WZ – będzie wywoływać daleko idące konsekwencje.   |  |  |
| 25. | Art. 1 pkt 45 lit. b projektu (dodający art. 61 ust. 1a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)                      | Przepis wymaga głębokiej korekty.   | Po pierwsze, użyte w przepisie podwójne zaprzeczenie od zawsze rodzi wątpliwości interpretacyjne.<br><br>Po drugie, nie wiadomo, co w przypadku np. nadbudowy? Czy nadbudowa jest dopuszczalna tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy?  |  |  |
| 26. | Art. 1 pkt 54 projektu (dodający rozdział 5b)   | W naszej ocenie sama idea rejestru urbanistycznego budzi poważne wątpliwości.   | Wątpliwości te występują na trzech poziomach. Pierwszy to sama idea rejestru – z powodzeniem wystarczyłoby np. rozszerzenie zakresu danych dotyczących konkretnych nieruchomości, publikowanych w ewidencji gruntów i budynków. Drugi to zakres wprowadzanych danych – uzupełnianie rejestru o dane |  |  |

|     |  |   |   |  |  |
|-----|--|---|---|--|--|
|     |  |   | dotyczące wszelkich projektów aktów planistycznych (często później znacząco zmienianych) uważamy za nadmierne obciążenie organów. Wreszcie trzeci poziom, tj. podmioty wprowadzające dane do rejestru – dane za sądy administracyjne powinny wprowadzać nie organy I instancji, tylko organy II instancji, jako np. przekazujące skargi do sądów administracyjnych. |  |  |
| 27. | Art. 11 pkt 4 projektu (dodający art. 82b ust. 1 pkt 4 do ustawy – Prawo budowlane)                | Przekazywanie informacji do wójta/burmistrza/prezydenta miasta powinno odbywać się automatycznie z poziomu systemu RWDZ – jeśli nie, wprowadzenie przepisu będzie wymagało zapewnienia dodatkowych środków samorządom powiatowym.   | W momencie braku zautomatyzowania przekazywania informacji o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę i braku wniesienia sprzeciwu czynności te pociągną odpowiednie zaangażowanie sił i środków po stronie samorządów powiatowych, co musi znaleźć pokrycie finansowe.  |  |  |
| 28. | Art. 13 pkt 4 projektu (zmieniający art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych)    | W momencie gdy wskazana zmiana spowoduje większe obciążenie po stronie organów, a absolutnie nie można tego wykluczyć – samorzady powiatowe będą się domagały odpowiedniego pokrycia w drodze dotacji na zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. Ponadto należy wskazać w tym miejscu – co wielokrotnie sygnalizowaliśmy – że przepisy dotyczące rekultywacji gruntów wymagają szerokiej reformy, a nie punktowych zmian. | Art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych traktuje o zastępczym wykonaniu rekultywacji – w związku z czym mówimy o znaczących kwotach. Stąd też proponowana zmiana wymaga co najmniej pogłębionej analizy co do skutków finansowych, jakie wywoła.   |  |  |
| 29. | Art. 43 (zmieniający ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych) | W tym zakresie powinna zostać opracowana zupełnie nowa ustawa.  | „Przeoranie” ustawy o ułatwieniach i uzupełnienie jej np. o umowę urbanistyczną będzie negatywnie wpływać na rozumienie tych przepisów przez przeciętnych odbiorców norm.   |  |  |



|  |                                    |  |  |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|--|--|
|  | oraz inwestycji<br>towarzyszących) |  |  |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|--|--|