

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. 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 uszczegółwiających 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.

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 posiłkowano 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 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

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

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. 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.

„Obszar przestrzeni publicznej” – zmiana dotychczasowej definicji, polegająca na wykreśleniu słów: „określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Jest to uzasadnione wygaszeniem przepisów dotyczących studium.

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, plan zagospodarowania przestrzennego województwa) oraz miejscowy plan odbudowy, sporządzany na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Definicja ma charakter porządkujący, pozwoli na jednoznaczną kwalifikację dokumentów oraz wpłynie na lepszą redakcję przepisów ustawy.

Definicja „obszaru zabudowy śródmiejskiej” wynika z potrzeby wprowadzeniem 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 by faktycznie umożliwiały one zaspokojenie potrzeb związanych z rekreacją i kontaktem z naturą.

„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.

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”.

Następne wprowadzone definicje: „wysokość zabudowy”, „intensywność zabudowy” i „naziemna intensywność zabudowy”, określają pojęcia związane bezpośrednio ze wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, będącymi przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Definicje powierzchni kondygnacji i kondygnacji naziemnej opisują pojęcia niezbędne dla poprawnego stosowania wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika naziemnej intensywności zabudowy, wykorzystywane do zdefiniowania tychże pojęć. Ostatnim pojęciem, którego definicję dodano jest powierzchnia zabudowy wykorzystywana do określenia wskaźnika 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 naziemne, co stanowiło przedmiot wątpliwości i rozbieżności w przypadku dokumentów planistycznych

przygotowywanych w różnych gminach. 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. 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 poprzez 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

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

3. 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 pomiędzy 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

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.

przestrzennym. Dlatego art. 8f ustanawia prawo interesariuszy do bieżącego bezpłatnego uzyskiwania informacji o podejmowanych przez władzę publiczną działaniach w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Pozwoli to sprawnie i bezzwłocznie komunikować się z najbardziej zainteresowanymi osobami i gremiami. Wprowadzenie tego instrumentu pozwoli usprawnić i skrócić procedurę konsultacji społecznych o czas niezbędny do upowszechnienia informacji w sposób tradycyjny, jako że wszystkie zainteresowane osoby otrzymają powiadomienie o rozpoczęciu tejże procedury.

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, 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 powiadomiania 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 jako 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, 17a, 37b ust. 7, 38b ust. 6 oraz 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 w 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.

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

4. 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 nieporównanie 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 ustalane 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 pomiędzy planem ogólnym oraz planami miejscowymi i decyzjami o warunkach zabudowy. Plan ogólny będzie w takim samym stopniu wiążący dla ustaleń planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy 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 by 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 ustalenia wynikające odrębnych aktów prawa oraz inne opracowania zawierające rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej, a także uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu.

W art. 13c dokonano skategoryzowania stref planistycznych planu ogólnego. Podział na strefy będzie fundamentem do formułowania ustaleń planu ogólnego, a tym samym będzie miał kluczowe znaczenie z punktu widzenia koordynowania norm określanych w planach miejscowych i warunków zabudowy ustalanych w decyzjach administracyjnych. Należy przy tym zauważyć, że wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej, czego wyraz jeszcze bardziej podkreślony zostanie w opisywaniu profili funkcjonalnych poszczególnych stref, należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się 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 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 inwestorskich 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. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej strefy zostanie wskazany w przepisach wykonawczych dla planu ogólnego. Gminy będą miały możliwość zaostreżenia tych wartości w ramach gminnych standardów kształtowania zabudowy. Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości 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 doprowadziły 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 stanowią 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 pełniacej 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, by wyznaczenie całego terenu było możliwe. Do badania spełnienia standardów pod uwagę brane będą istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a w przypadku planów miejscowych także obiekty przewidziane do zlokalizowania na podstawie tego lub innego planu miejscowego. Ust. 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 danych referencyjnych. Celem regulacji jest zobowiązanie, aby podczas tworzenia aktów korzystać z powszechnie dostępnych zasobów danych referencyjnych. 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 referencyjnych.

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. Z kolei ust. 3 określa zakres jaki zawierać będzie część graficzna uzasadnienia, tj. graficzna prezentacja danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego, prezentowaną na tle danych referencyjnych pokazujących m.in. uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z rysunku wynikać będzie, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego. W ust. 4 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 5. Procedura planistyczna).

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

W art. 13m zawarto upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania 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.

5. 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 takich jak obiekty handlu wielkopowierzchniowego czy niezamontowane na budynku instalacje 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 równocześnie 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 wskaźnik maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, który jest bardziej precyzyjny w kontekście zachowania ładu przestrzennego. Dodano w tym miejscu wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej potrzebny dla zachowania proporcji pomiędzy zabudowaną i niezabudowaną powierzchnią działki (terenu inwestycji).

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 referencyjnych.

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

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

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

W art. 20 opisano relację wiążącą ustalenia planu miejscowego poprzez zgodność z ustaleniami planu ogólnego. Jednocześnie w znowelizowanym ust. 1 celowo pominięto kwestię rozstrzygnięcia rady gminy o sposobie rozpatrzenia uwag. Dotychczasowe umiejscowienie tej normy w przepisie doprowadziło do praktyki odrębnego głosowania rady gminy nad sposobem rozpatrzenia tychże uwag. Zmiana w tym zakresie doprowadzić ma do utrwalenia nowego podejścia polegającego na rozstrzygnięciu przez radę gminy o sposobie rozpatrzenia uwag poprzez 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, co rozumiane jest jako 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 procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Przyjęte w planie miejscowym wartości nie mogą przekraczać wartości brzegowych określonych dla stref planistycznych w planie ogólnym. Dla terenów wyznaczonych w granicach obszarów zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na intensywne istniejące zagospodarowanie i wysoki stopień wypełnienia przestrzeni, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym o 50% łagodniejszych wymogów dotyczących zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to wprost z charakterystyki strefy planistycznej.

Zgodnie z art. 13k ust. 1, na wzór art. 20 ust. 2 w przypadku planu miejscowego, opisano procedurę przekazania uchwały w sprawie planu ogólnego województwa 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, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 26 w ust. 1 i 2, w art. 27, w art. 28, w art. 29, w art. 30 w ust. 1 i 1a, w art. 31 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 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. 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 w art. 38b oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa w art. 41, mają charakter porządkowy, zgodny z kierunkiem zmian przepisów proceduralnych opisanych w przepisach dotyczących planu miejscowego i planu ogólnego. W art. 37b w ust. 1 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.

6. 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 uchynieniu 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 systemie planowania przestrzennego. Wskazano również sposób ustalania granic obszaru objętego ZPI jako obszar inwestycji głównej oraz w razie potrzeby obszar 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. W ust. 2 i 3 ustalono termin maksymalnie 14 dni na usunięcie braków formalnych we wniosku i określono wymóg stosowania w tym przypadku przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. Zakres wniosku inwestora określono w ust. 1 – dołącza się do niego projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jeśli jest wymagana. W ust. 4 wykorzystano niektóre przepisy specustawy mieszkaniowej, określając trzydniowy termin na udostępnienie kompletnego wniosku w Rejestrze Urbanistycznym, przekazanie go radzie gminy oraz ogłoszenie o tych czynnościach w sposób właściwy dla konsultacji społecznych, 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, 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

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

robót budowlanych, dostaw lub usług. W przypadku umowy urbanistycznej, na jej 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 Pzp, 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 tą samą funkcję, byłoby rozwiązaniem nadmiarowym.

Przepis ust. 11 umożliwia odstąpienie od umowy urbanistycznej w przypadku uchylecia lub zmiany ZPI w określonym terminie, co ma zapewnić bezpieczeństwo prawne inwestorowi, jeżeli nie akceptuje zmiany planu miejscowego. Jeżeli zmiana ZPI miałaby 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 inwestorem 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 złożyli 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, gdzie wskazano, że w zakresie nieuregulowanym przepisami m.in. art. 37ea–37ef do ZPI i miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

7. Uproszczenie procesu inwestycyjnego przez usprawnienia proceduralne

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

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

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 na stronie podmiotowej BIP organu wydającego. Ułatwi to dostęp do informacji o trwających postępowaniach.

Dodanie ust. od 1a do 1d ma na celu usprawnienie ustalania stron postępowania i ich powiadamiania. Istotnym rozwiązaniem jest uregulowanie zasad ustalania kręgu stron decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przepisie sprecyzowano sposób ustalania stron postępowania. Rozwiązanie to pozwoli na 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 powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy i wysokości zabudowy w powiązaniu z planem ogólnym. W związku z treścią art. 64 przepis art. 54 dotyczyć będzie również decyzji o warunkach zabudowy.

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. 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. 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. 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. 1a, 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, urządzeń turystycznych w lasach, 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, zgodnie z zasadami legislacji. Zgodnie ze zmianą w ust. 7 w rozporządzeniu regulującym sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy uwzględnić należy sposób określania w decyzji: intensywności zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania.

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 wywłaszczonym na odtworzenie obiektu budowlanego np. utraconego domu mieszkalnego w bezpośrednim sąsiedztwie swoje 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 nie związane. Dodatkowy wymóg określony w przepisie pozwoli na uszczelnienie systemu i uniemożliwienie wykorzystywania przepisów niezgodnie z intencją ustawodawcy.

W art. 64 ust. 2 jest zbędny. Zakres informacji, jakie są niezbędne do przekazania przez wnioskodawcę został ustalony w formularzu określonym w rozporządzeniu.

Art. 65 określa warunki wygaśnięcia decyzji. W wyniku przeglądu przepisów zauważono, że również decyzja, która umożliwia 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 ustępu 2 (wygaśnięcie decyzji na skutek uchwalenia planu miejscowego), odnoszące się do tej pory jedynie do pozwolenia na budowę o sytuacji związane z dokonaniem zgłoszenia budowy lub zgłoszeniem sprzeciwu.

8. 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.

Zmiany w ust. 3a i 3b dotyczą rozszerzenia zakresu merytorycznego danych tworzonych dla planu ogólnego oraz planu miejscowego o obiekty przestrzenne, obejmujące wydzielienia

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).

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.

9. 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 jako organ odpowiedzialny za działanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru wskazuje ministra właściwego do spraw informatyzacji. 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. 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 Rejestr prowadzi. Uprawnionego dostępu wymagają czynności polegające na wprowadzaniu danych oraz ich edycji, w tym przetwarzaniu danych osobowych..

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

10. Zmiany w innych ustawach

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

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 195)

Nowelizacja art. 3 ust. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1595)*

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 intensywnej zabudowy mieszkaniowej w sposób na tyle precyzyjny, aby przepis mógłby zostać zastosowany.

4) *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990)*

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834)*

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.

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

Zakres regulacji studium stanowiący strategiczne rozstrzygnięcie dotyczące przede wszystkim strukturę sieci osadniczej, powiązanie przyrodnicze i transportowe stanie się elementem Strategii Rozwoju Gminy. Dlatego też strategia zgodnie ze zmienionym ust. 1 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 z 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 zawilóścią 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2135)*

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 w ust. 3, art. 37c i art. 37d zamieniono nazwy dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” na plan ogólny gminy w odpowiedniej liczbie i przypadku.

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

7) *Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672)*

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243 oraz z 2021 r. poz. 1561, 1873)*

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 w ust. 1 pkt. 1, 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 w ust. 5d pkt 1. Dzięki temu umowa będzie mogła być zawarta po analizie celu zmierzającego do rozbudowy obiektów użyteczności publicznej, utworzenia nowych miejsc pracy oraz na cele rozwoju lokalnego, natomiast akty planistyczne lub odpowiednie decyzje będą mogły zostać uzyskane po podpisaniu umowy.

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

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 (Dz. U. z 1994 r. poz. 363, z późn. zm.)*

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910)*

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.)*

W art. 33 w ust. 2 pkt 8 usunięto odniesienie do miejscowego planu rewitalizacji. Zgodnie ze zmianą wprowadzaną w upzp umowa urbanistyczna zawierana jest także w ramach procedury uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Instrument ten, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2268 oraz z 2021 r. poz. 802, 1005 i 1595)

W związku z uchynieniem ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchylono odwołania do tejże ustawy.

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

Plan ogólny gminy wskaże tereny uzupełnienia zabudowy. Tereny zostaną wyznaczone na precyzyjnie ustalonych zasadach wyznaczania w zbliżeniu do już istniejącej zabudowy. Ma to na celu umożliwienie wypełnienia luk pomiędzy istniejącymi zabudowaniami a jednocześnie ograniczenie rozlewania się zabudowy na inne tereny, w tym grunty rolnicze klas I-III. Zasady wyznaczania obszaru zwartej zabudowy wsi są podobne do tych obowiązujących dotychczas w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269)

W związku z wygaszeniem przepisów ws studium 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)

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 w 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 uchynieniu 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 wizer 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 547)

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 (Dz. U. z 2021 poz. 1973, 2127, 2269)

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.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028)

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 764)

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 13db. W dodawanym art. 13fa wskazano na odpowiednie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które należy stosować do miejscowego planu odbudowy w zakresie nie uregulowanym tą ustawą.

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

Nowelizacja 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, 86 ust. 7 i w art. 87⁷ pkt 1.

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

W związku z uchycieniem 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 2a ust. 4d pkt 3.

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

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, 1718)

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 w ust. 6, w art. 13 ust. 3a, art. 16 w ust. 4b, w art. 19 w ust. 6e, w art. 23 w ust. 3b, w art. 23a w 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 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301)

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 przejmie od tej pory plan ogólny gminy w zakresie ustalenia stref predystynowanych do rozmieszczenia terenów o określonym przeznaczeniu w planach miejscowych oraz strategia rozwoju gminy, w której gmina może, w ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalić model rozwoju.

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

25) Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923)

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 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551 i 1718)

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, 54 ust. 3 i 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 dotyczące tejże ustawy jako zbędne, ponieważ do ZPI stosuje się zmodyfikowane przepisy dotyczące planów miejscowych. Dlatego zmienione zostały przepisy art. 64 ust. 2 w pkt 3, 74 ust. 1 w pkt 5, art. 77 ust. 2 pkt 3 i art. 80 ust. 2. Uchylenie przepisów umożliwiających uchwalenie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej spowodowało, że art. 72 ust. 1b jest bezprzedmiotowy.

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

Nowelizacja 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, dodatkowo w art. 6 ust. 3 pkt 2a uaktualniono delegacje podmiotów do opiniowania i uzgadniania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu.

28) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022 poz. 884)

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. 59 ust. 1.

29) Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1599)

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

30) Ustawa z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1371)

Zmiana art. 12 ust. 2 pkt 1 lit. c wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

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

Nowelizacja 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.

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

Zmiana art. 6 ust. 1 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

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

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 uchylono ust. 1 oraz zmieniono treść ust. 2. Nowe brzmienie przepisów zapewnia wprowadzenie w terminie 2 lat odpowiednich zmian do dokumentów planistycznych, w związku z zatwierdzeniem dokumentacji geologicznej obszaru złoża kopaliny, wód podziemnych oraz obszaru podziemnego składowania dwutlenku węgla. Zapewni to ochronę tych obszarów dla przyszłej eksploatacji.

Uchylenie ust. 1 w art. 95 wynika z faktu, że akty planistyczne powinny zawierać wyłącznie ustalenia o charakterze regulacyjnym, które są w kompetencji organów samorządowych. Część informacyjna i wyjaśniająca, która nie niesie za sobą warstwy regulacyjnej, została przesunięta do uzasadnienia. Dlatego nie ma podstaw, aby utrzymywać zapisy ust. 1 w art. 95.

Treść art. 96 dotyczącego konsekwencji prawnych niedotrzymania powyższego terminy została dostosowana do zmian w nowelizacji ustawy upzp.

W art. 104 ust. 1 zmieniono redakcję przepisu w sposób zapewniający osiągnięcie założonego celu.

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

Zmieniona została redakcja art. 96 ust. 1 pkt 5 w celu utrzymania spójności terminologicznej z upzp.

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

Nowelizacja 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. Dodatkowo w art. 4 ust. 2 pkt 2a uaktualniono delegacje podmiotów do opiniowania i uzgadniania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

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

W ustawie o rewitalizacji zaproponowano kilka zmian analogicznych do nowelizacji 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 podstępowania w sprawach administracyjnych w sytuacji braku możliwości kontaktu z właścicielami nieruchomości.

Z pozostałych zmian w ustawie o rewitalizacji w art. 7 ust. 3 wykreślono możliwość przyjęcia zasad powoływania Komitetu Rewitalizacji po przyjęciu gminnego programu rewitalizacji. Jest to odpowiedź na zastrzeżenia Najwyższej Izby Kontroli na zarzut zbyt późnego ich powoływania. W art. 11 ust. 3 przyznano zarządom województw możliwość sporządzania opinii do uchwał o wyznaczaniu granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Ta forma kontroli jakości pozwoli na poprawienie na wczesnym etapie sporządzania diagnoz służących wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji oraz prawidłowości uregulowania prawa pierwokupu i zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Ograniczy późniejsze odrzucanie przez urzędy marszałkowskie wniosków o wpisanie gminnych programów rewitalizacji do wykazów programów zgodnych z zasadami finansowania ze środków europejskich. W art. 11 ust. 5 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 507)

Uchylenie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. b wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

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

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644)

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. 11 w ust. 2.

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

Nowelizacja 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. 10.

W związku z uchyleniem 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233)

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 oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konieczne do uwzględnienia są obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na tej samej podstawie zmieniono przepis art. 326 ust. 1.

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

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. Zmieniono także nazwę ministra odpowiedzialnego na opiniowanie projektu planu ogólnego oraz uzgadnianie miejscowych planów.

43) Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752 oraz z 2021 r. poz. 2105)

W związku z wprowadzeniem nowej definicji aktów planowania przestrzennego zastąpiono w art. 9 ust. 2 określenie dokumenty planistyczne na akty planowania przestrzennego.

44) Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538)

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 art. 5 ust. 3 i ust. 4, w art. 7 ust. 4 i ust. 7 pkt. 12 oraz w art. 12 ust. 1. Wprowadzono również zmiany w definicji inwestycji towarzyszącej, aby zapewnić jej spójność z definicją zastosowaną w nowelizacji ustawy upzp.

45) Ustawa 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)

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. Dodatkowo w art. 4 ust. 3 pkt 3 uaktualniono delegacje podmiotów do opiniowania i uzgadniania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

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 (Dz. U. z 2021 poz. 1280)

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.

47) Ustawa z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1853 i 2368)

Zmiana art. 12 ust. 2 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i zastąpieniu do planem ogólnym.

48) Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177)

Zmieniono treść załącznika do ustawy część III „Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu”, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1551)

Zmiana art. 25 ust. 2 wynika z usunięcia z systemu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i zastąpieniu do planem ogólnym.

11. Przepisy epizodyczne, dostosowujące, przejściowe i końcowe.

W art. 51 określono, że do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Przepis ten uwzględnia zróżnicowaną sytuację gmin odnośnie posiadania strategii rozwoju gminy, która od wejścia w życie nowelizacji upzp stanie się dokumentem obowiązkowym. Gminy mogą posiadać strategię opracowaną wg wcześniejszych przepisów, strategię opracowaną zgodnie z nowelizacją ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, a także nie posiadać takiego dokumentu i dopiero przystąpić do jego sporządzania. 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 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.

W art. 52 ust. 5 koresponduje z pozostałymi przepisami art. 52 w ten sposób, że nakazuje stosując przepisy, 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.

Przepis art. 53 nakazuje, aby dokumenty, które zostały udostępnione tymczasowo na podstawie art. 52 w BIP, przenieść do Rejestru Urbanistycznego w terminie 3 miesięcy od dnia jego wejścia w życie.

Na podstawie art. 54 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. 54 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. 55 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. 56 dopuszczono uwzględniono 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 ustawy w życie dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy stosowana będą przepisy dotychczasowe (art. 57 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. 57 ust. 2 będą stosowane do postępowań, które zostaną wszczęte po wejściu w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

W art. 57 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.

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. 58 ust. 1 w takich przypadkach jako początek biegu terminu wskazuje dzień wejścia ustawy w życie. Dodawany art. 58 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. 59 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.

Ustawa definiuje obszary zabudowy śródmiejskiej i wskazuje, że powinny być określone w planach ogólnych gmin. Dotychczas obszary zabudowy śródmiejskiej były określone w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub planach miejscowych. Przepis art. 60 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.

Zgodnie z art. 61 do czasu utraty mocy przez studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosuje się dotychczasowe brzmienie art. 154, art. 155 i art. 181a ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium.

Na podstawie art. 63 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowają 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. 63 ust. 2 będzie można dokończyć odpowiednio zaawansowane procedury uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin na podstawie dotychczasowych przepisów materialnych i procesowych.

Przepisy art. 63 nie dają podstawy do wszczęcia postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany studium po dniu wejścia ustawy w życie.

W art. 64 ust. 1 utrzymano w mocy obowiązujące w dniu wejścia ustawy w życie akty planowania przestrzennego w rozumieniu art. 2 pkt 22 upzp, z wyjątkiem planów miejscowych, do których odnosi się art. 65. 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. 65 ust. 2).

Przepis art. 65 jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 64 i dotyczy planów miejscowych, w tym na podstawie art. 37n ust. 2 upzp zintegrowanych planów inwestycyjnych i miejscowych planów rewitalizacji. 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. 65 ust. 3 określono przejściowe zasady stosowania przepisów proceduralnych i materialnych do uchwalania planów miejscowych. Przepisy dotychczasowe będą stosowane do postępowań w toku z wyjątkiem dotychczasowych przepisów:

- 1) dotyczących definicji, sposobu rysowania planu miejscowego oraz zmieniających właściwość organów opiniujących, które należy stosować do projektów planów miejscowych, które zostały skierowane do opiniowania i uzgadniania przed dniem wejścia ustawy w życie;
- 2) nakazujących zachowanie zgodności planu miejscowego z planem ogólnym gminy, które będą stosowane do czasu wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie;
- 3) o sporządzaniu danych przestrzennych, które będą stosowane do planów miejscowych, wyłożonych do publicznego wglądu przed dniem 1 stycznia 2024 r.

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.

W art. 66 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. 67 wprowadzono przepisy podtrzymujące obowiązywanie sporządzonych już strategii rozwoju gmin oraz strategii rozwoju ponadlokalnego, a także regulacje dotyczące trybu sporządzania dokumentów rozpoczętych przed wejściem w życie ustawy.

Na podstawie art. 68 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 ustawy w życie.

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. 68 ust. 2).

Na podstawie art. 69 i art. 70 dotychczasowe rozporządzenia w sprawie:

- 1) wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy;
- 4) sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

– zostaną czasowo utrzymane w mocy do czasu wejścia w życie rozporządzeń wydanych na podstawie znowelizowanych przepisów upzp.

W art. 73 zawarto przepis uchylający ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dniem 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.

Na podstawie art. 71, uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uchwalone przed dniem uchylenia ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nadal będą obowiązywać w stanie prawnym z dnia poprzedzającego dzień uchylenia ustawy.

Ustawa co do zasady ma wejść w życie z trzydziestodniową *vacatio legis*. Okres ten pozwoli przygotować się adresatom stawy do nowego stanu prawnego. Poza tym wszystkie procedury wszczęte przed dniem wejścia ustawy w życie będą mogły być kontynuowane na podstawie dotychczasowych przepisów, co pozwoli stosunkowo płynnie przejść w nowy stan prawny. Ponadto do końca 2025 r. będzie obowiązywał okres przejściowy, umożliwiając 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 2024 r.
- 2) Rejestru Urbanistycznego, konieczności opracowania strategii rozwoju gminy, zmian w procedurze uzyskiwania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej oraz nowelizacji przepisów związanych z uchynieniem ustawy 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.

12. 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). 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 mikro przedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie ustawy.