

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian i ogólny opis wprowadzanych regulacji:

Zgodnie z art. 37m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g w ust. 2 upzp, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia czytelności i jednolitego rozumienia stosowanych pojęć oraz zakres i formę wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, o której mowa w art. 37g w ust. 4 upzp, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia kompletności, czytelności i powszechnej dostępności wizualizacji.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), zwana dalej „reformą”, wprowadziła pakiet rozwiązań legislacyjnych wchodzących w skład kompleksowej reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce. Zgodnie z art. 72 reformy rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 1032) zachowuje moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 37m upzp, jednak nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie reformy. W związku z powyższym przepisem zachodzi potrzeba wydania nowego rozporządzenia.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji:

Poniżej opisane regulacje były już zawarte w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji. Zmiany wynikające z reformy zostały dodatkowo wyszczególnione.

Projekt rozporządzenia dotyczy aktu planowania przestrzennego wspierającego realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), zawartych w gminnym programie rewitalizacji. Rozporządzenie określa zakres ustaleń części tekstowej projektu miejscowego planu rewitalizacji, zwanego dalej „mpr” oraz graficzną formę zobrazowania stanu docelowego przemian obszarów zdegradowanych. Mpr wprowadza ustalenia fakultatywne uchwalane wyłącznie dla obszaru rewitalizacji. Taki plan stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy), co rozstrzygnięto w przepisie art. 37n upzp. Zakres ustaleń prezentowanych w niniejszym rozporządzeniu uzupełnia zakres wskazany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Rozporządzenia te są stosowane łącznie w przypadku opracowywania mpr.

W § 1 projektu rozporządzenia określono zakres przedmiotowy rozporządzenia, który został podzielony na dwie części. Pierwsza część dotyczy zakresu ustaleń projektu mpr, o którym mowa w art. 37g w ust. 2 upzp, druga część dotyczy zakresu i formy wizualizacji ustaleń mpr, o których mowa w art. 37g w ust. 4 upzp.

W § 2 projektu rozporządzenia zdefiniowano pojęcie „najbliższego otoczenia” z uwagi na jego niejednoznaczność i ewentualne problemy interpretacyjne, które mogłyby pojawić się w przypadku braku definicji. Pojęcie „najbliższego otoczenia” mogłoby być rozumiane bardzo wąsko, np. jako bezpośrednio sąsiadująca zabudowa, lub szeroko, np. jako zabudowa w każdym sąsiednim kwartale. Dlatego postanowiono ustalić, że „najbliższe otoczenie” oznacza pierzeję lub kwartał zabudowy, w których położony jest dany obiekt budowlany albo obszar, pierzeję naprzeciwległą do pierzei, w której położony jest ten obiekt budowlany albo obszar.

W § 3 projektu rozporządzenia został wskazany zakres standardów wymaganych przy zapisywaniu ustaleń tekstu mpr.

Projektowane przepisy § 3 pkt 1 pozwalają na uwzględnienie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowanie jej z istniejącą na obszarach rewitalizacji. Ustalenia w tym zakresie umożliwiają planowanie struktur przestrzennych powiązanych z szerszym kontekstem otoczenia architektonicznego lub urbanistycznego. Umożliwią one wprowadzenie ładu i spójności w budowaniu pierzei ulic oraz zwartej zabudowy w obszarach zurbanizowanych.

W projektowanym § 3 w pkt 2 wskazano ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji, w tym kolorystyki budynków oraz stolarki okiennej i drzwiowej, które wynikają z konieczności dostosowania cech i estetyki planowanej zabudowy do charakteru miejsca. Jednocześnie ustalenia w zakresie zakazu przekształceń elewacji, zakazów dociepleń elewacji oraz zachowania lub odtworzenia materiałów i detali elewacyjnych w mpr umożliwiają zachowanie oryginalnych i charakterystycznych cech zwłaszcza w obszarach śródmiejskiej zabudowy lub w obszarach, gdzie lokalizowane są obiekty historyczne, które wymagają ochrony.

W projektowanym § 3 w pkt 3 przedstawione są standardy związane z zagospodarowaniem i wyposażeniem przestrzeni publicznych. W mpr wprowadzono zapisy uzupełniające ustalenia sformułowane w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten wprowadza ustalenia dotyczące powiązania funkcjonalnego przestrzeni publicznych z infrastrukturą transportową, otaczającą zabudową oraz innymi przestrzeniami publicznymi. Szczegółowe ustalenia obejmują także zakres urządzania i usytuowania zieleni.

W odniesieniu do rozwiązań zawartych w § 3 w pkt 3 w lit. g, dotyczących koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, przewidziano rozszerzenie kompetencji planistycznej gminy ponad wskazywaną w planach miejscowych klasę drogi (§ 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Mpr umożliwia przesądzenie przez gminę zasad kształtowania pasa drogowego jako przestrzeni publicznej, wprowadzając np. środki mające na celu uspokojenie

ruchu lub wprowadzenie przestrzeni wspólnych (np. opartych o wzorzec miejskiego podwórca – woonerf).

Zgodnie z § 3 pkt 4 projektu rozporządzenia w mpr można określać zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej. W odniesieniu do § 3 pkt 5 w mpr będzie możliwość określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby. Przepis ten należy czytać łącznie z § 3 pkt 4. Dopuszczenie lub ograniczenie rodzajów działalności gospodarczej i wskazanie ich liczby umożliwi realizację celu aktywizacji gospodarczej obszaru rewitalizacji zgodnie z zakresem gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

§ 3 pkt 6 projektu rozporządzenia dotyczy charakterystyki inwestycji uzupełniającej, funkcji, lokalizacji i opisu podstawowych parametrów technicznych tych inwestycji uzupełniających, jako zobowiązania inwestora, o których mowa w art. 37i upzp. W § 3 w pkt 6 uwzględniono zmianę wynikającą z reformy oraz kolejnej nowelizacji upzp (zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy - nr UD316 w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów), polegającą na zamianie infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali na inwestycję uzupełniającą. Reformą uchylony został art. 37i ust. 3 upzp mówiący o możliwości zobowiązania, w ramach umowy urbanistycznej, inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne, przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej. W zamian reforma wprowadziła definicję inwestycji uzupełniającej, która mieści w swoim zakresie m.in. realizację infrastruktury technicznej i społecznej (np. szkoła, przedszkole, obiekty działalności kulturalnej, pomocy społecznej lub obiekty sportu i rekreacji). Natomiast zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (UD316) doprecyzowuje, że w inwestycją uzupełniającą jest m.in. budowa lokali mieszkalnych.

W § 4 projektu rozporządzenia zawarto regulacje dotyczące wizualizacji przyjętych w projekcie mpr rozwiązań. Regulacje dotyczące wizualizacji podzielono na opis jej wymaganych elementów (ust. 1), wynikających z upzp, oraz elementów fakultatywnych (ust. 2). W § 4 w ust. 1 w pkt 1 w lit. b projektu rozporządzenia uwzględniono zmiany przepisów upzp, polegające na zamianie infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali na inwestycję uzupełniającą.

W § 5 projektu rozporządzenia wprowadzono regulacje dotyczące proceduralnych aspektów związanych z wizualizacją, precyzując, na jakich etapach postępowania planistycznego jest ona wymagana. Ponadto projektowany § 5 uwzględnia zamianę wyłożenia mpr do publicznego wglądu, uprzednio wynikającego z art. 17 pkt 9 upzp, na konsultacje społeczne, o których mowa w art. 17 w pkt 13 upzp.

§ 6 projektu rozporządzenia jest przepisem przejściowym, zgodnie z którym do projektów mpr sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany tego planu podjętej przed dniem wejścia w życie reformy stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 7 projektu rozporządzenia przewiduje wejście w życie rozporządzenia z dniem 1 lipca 2026 r.

III. Pozostałe informacje:

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 468, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia pozostaje bez wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców z uwagi na porządkujący charakter projektu, dostosowujący przepisy rozporządzenia do obowiązujących ustaw.