



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-167-04

Druk nr 3661

Warszawa, 10 stycznia 2005 r.

Pan
Włodzimierz Cimoszewicz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zagospodarowaniu przestrzennym gmin wraz z projektami aktów wykonawczych.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

Z szacunkiem

(-) Marek Belka

U S T A W A

z dnia

o zagospodarowaniu przestrzennym gmin¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa zakres oraz sposoby postępowania gminy w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

2. Ustawa określa warunki zagospodarowywania terenów, uwzględniając prawo własności oraz interes publiczny.

3. W zagospodarowaniu przestrzennym gmin uwzględnia się zwłaszcza:

1) potrzeby:

- a) rozwojowe gminy,
- b) bezpieczeństwa i obronności państwa;

2) wymagania:

- a) architektoniczne i krajobrazowe,
- b) ochrony środowiska i gospodarowania wodami,
- c) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury,
- d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

4. Rozstrzygnięcia gminy w sprawach, o których mowa w ust. 1, powinny być w niezbędnym zakresie poprzedzone konsultacjami społecznymi.

Art. 2. Ustawy nie stosuje się do terenów zamkniętych oraz spraw uregulowanych przepisami o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Art. 3. Ustalenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania terenu, stanowiące zadania własne gminy, dokonywane jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”, które są aktami prawa miejscowego.

2. Planami miejscowymi są:

- 1) plan przeznaczenia terenów, sporządzany dla obszaru gminy;
- 2) plan zabudowy, sporządzany dla terenu określonego w planie przeznaczenia terenów;
- 3) gminne przepisy urbanistyczno-architektoniczne, zwane dalej „przepisami urbanistycznymi”, sporządzane dla terenu określonego w planie przeznaczenia terenów.

3. Ustalenia planu miejscowego mają formę przepisów prawnych i stanowią treść uchwały rady gminy. Rysunek planu stanowi załącznik do uchwały rady gminy w sprawie planu przeznaczenia terenów oraz planu zabudowy i obowiązuje w zakresie określonym tą uchwałą. Rysunek może też stanowić załącznik do przepisów urbanistycznych.

4. Rada gminy, w drodze uchwały, może określić tereny wyłączone spod zabudowy, dla których nie sporządza się planu miejscowego.

Art. 4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, zwany dalej „burmistrzem”, jest obowiązany, co najmniej raz na siedem lat, sporządzić, poddać dyskusji publicznej i przedstawić radzie gminy ocenę polityki przestrzennej gminy wraz z analizą skutków ekonomicznych obowiązujących w tym okresie planów miejscowych.

Art. 5. 1. Burmistrz może powołać gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, jako organ doradczy, ustalając, w drodze regulaminu, jej organizację i program działania.

2. W skład gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej powinny wchodzić w szczególności osoby o wykształceniu lub przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.

3. Przy starostach mogą być powoływane powiatowe komisje urbanistyczno-architektoniczne jako organy doradcze starostów oraz, na podstawie stosownych porozumień, burmistrzów gmin położonych w granicach tych powiatów, którzy nie powołali gminnych komisji lub nie powierzyli funkcji pełnienia organu doradczego komisji powołanej w innej gminie.

Rozdział 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Art. 6. 1. Rada gminy, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu przeznaczenia terenów.

2. Rada gminy nie może podjąć uchwały o uchyleniu planu przeznaczenia terenów.

Art. 7. 1. Rada gminy, w celu określenia zasad oraz szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu zabudowy.

2. Rada gminy, w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia przepisów urbanistycznych. Przepisy urbanistyczne można również sporządzać dla terenów, dla których przewidziano w planie przeznaczenia terenów obowiązek późniejszego sporządzenia planu zabudowy. Przepisy urbanistyczne obowiązują wówczas do dnia wejścia w życie planu zabudowy.

3. Rada gminy, w przypadku podjęcia uchwał, o których mowa w art. 6 ust. 1 i 2 oraz w art. 6 ust. 1, powołuje ze swojego grona, w drodze uchwały, doraźną komisję planu, określając jej przedmiot działania oraz skład osobowy.

4. Plan zabudowy albo przepisy urbanistyczne wraz z planem przeznaczenia terenów stanowią podstawę przekształceń strukturalnych, w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej.

Art. 8. 1. W planie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie terenów w granicach administracyjnych gminy, w tym tereny, dla których wprowadza się obowiązek sporządzenia planów zabudowy lub przepisów urbanistycznych, określając termin, nie dłuższy niż 3 lata, uchwalenia planów zabudowy lub przepisów urbanistycznych. Sporządzenie planu zabudowy dla terenów, dla których w planie przeznaczenia terenów przewidziano obowiązek sporządzenia przepisów urbanistycznych, nie wymaga zmiany planu przeznaczenia terenów.

2. W planie przeznaczenia terenów wprowadza się obowiązek sporządzenia:

- 1) planu zabudowy, w szczególności dla terenów wymagających przekształceń struktury przestrzennej, w tym rewitalizacji, oraz tworzenia lub zmiany układu komunikacyjnego;
- 2) przepisów urbanistycznych, w szczególności dla terenów, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

3. W planie przeznaczenia terenów ustala się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu, w tym terenów, na których:

- 1) dopuszcza się zabudowę:
 - a) na podstawie planu zabudowy,
 - b) na podstawie przepisów urbanistycznych,
 - c) w tym jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) wprowadza się zakaz zabudowy.

4. W planie przeznaczenia terenów, w zależności od potrzeb, ustala się linie rozgraniczające:

- 1) terenów zamkniętych, wraz z ich strefami ochronnymi;
- 2) specjalnych stref ekonomicznych;

- 3) pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- 4) stref ograniczonego użytkowania;
- 5) udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi i obszarami ochronnymi;
- 6) terenów górniczych;
- 7) obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 8) terenów wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 9) inwestycji celu publicznego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492);
- 10) innych terenów, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, w tym objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach terenów, o których mowa w ust. 3 i 4, określa się podstawowe, a także dopuszczalne przeznaczenie terenów, biorąc pod uwagę różnorodność i zmienność potrzeb i warunków życia we współczesnej przestrzeni miejskiej i wiejskiej.

6. W planie przeznaczenia terenów określa się, w zależności od potrzeb, sposób i okres tymczasowego lub dopuszczalnego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

7. Sporządzając plan przeznaczenia terenów należy brać pod uwagę istniejącą zabudowę i dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz uwzględnić:

- 1) dokumenty i materiały planistyczne z zakresu gospodarki przestrzennej, w tym:
 - a) koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju,
 - b) plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - c) strategię rozwoju województwa,
 - d) plany i programy wymagane przepisami odrębnymi,

- e) strategię rozwoju gminy, jeżeli gmina taką strategię sporządziła,
 - f) strategię mieszkaniową gminy, jeżeli gmina taką strategię sporządziła,
 - g) sporządzane indywidualnie analizy i inne strategie dotyczące polityki przestrzennej gminy lub posiadane: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz opracowania ekofizjograficzne;
- 2) potrzeby gospodarki przestrzennej na terenie gminy, w szczególności w zakresie:
- a) zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
 - b) rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) stworzenia warunków do przekształceń strukturalnych,
 - d) warunków i jakości życia ludności,
 - e) bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
 - f) zrównoważonej gospodarki rolniczą i leśną przestrzenią produkcyjną,
 - g) zrównoważonej gospodarki udokumentowanymi złożami kopalin oraz zasobami wód podziemnych,
 - h) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - i) ochrony środowiska, zasobów wodnych, przyrody oraz krajobrazu,
 - j) prawidłowego zagospodarowania terenów górniczych, których granice wyznaczone są na podstawie przepisów odrębnych,
 - k) zapobiegania naturalnym zagrożeniom geologicznym,
 - l) ochrony obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

8. Jeżeli w planie przeznaczenia terenów przewiduje się tereny, dla których nie wprowadza się obowiązku uchwalenia planu zabudowy albo przepisów urbanistycznych, a przewiduje się zabudowę, należy określić:

- 1) dopuszczalne rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) maksymalne i minimalne rozmiary obiektów budowlanych, w zależności od ich przeznaczenia;
- 3) zasady usytuowania obiektów budowlanych, w szczególności w stosunku do dróg i granic działek;
- 4) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości.

9. Jeżeli w planie przeznaczenia terenów przewiduje się tereny, dla których nie wprowadza się obowiązku uchwalenia planu zabudowy lub przepisów urbanistycznych, a przewiduje się zabudowę, jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu, należy określić dopuszczalne:

- 1) rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) maksymalne i minimalne rozmiary obiektów budowlanych, w zależności od ich przeznaczenia.

10. ~~IV~~ planie przeznaczenia terenów ustala się stawki procentowe od 10% do 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 26.

11. Sporządzając plan przeznaczenia terenów należy opracować:

- 1) prognozę oddziaływania na środowisko;
- 2) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu przeznaczenia terenów;
- 3) uzasadnienie ustaleń planu przeznaczenia terenów.

12. Do czasu wejścia w życie planu zabudowy lub przepisów urbanistycznych, przewidzianych w planie przeznaczenia terenów, jednak nie dłużej niż do czasu upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, pozwolenie na budowę wydaje się na podstawie ustaleń planu przeznaczenia terenów.

Art. 9. 1. Plan zabudowy sporządza się dla terenów, dla których obowiązek taki został przewidziany w planie przeznaczenia terenów.

2. W planie zabudowy ustala się obowiązkowo:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zabudowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe od 10% do 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 26.

3. W planie zabudowy ustala się w zależności od potrzeb:

- 1) linie rozgraniczające terenów:
 - a) wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

- b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - d) pod budowę obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 5000 m²,
 - e) rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - f) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717);
- 2) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr;
 - 3) sposób i okres tymczasowego lub dopuszczalnego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 4) inne wymagania określone w przepisach odrębnych.

Art. 10. 1. Przepisy urbanistyczne sporządza się dla terenów, dla których obowiązek taki został przewidziany w planie przeznaczenia terenów.

2. W przepisach urbanistycznych ustala się obowiązkowo:

- 1) zasady usytuowania obiektów budowlanych, w szczególności w stosunku do dróg i granic działek;
- 2) wysokość obiektów budowlanych;
- 3) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki;
- 4) zasady i warunki podziałów nieruchomości;
- 5) zasady dostępności dla osób niepełnosprawnych;

- 6) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, zieleni, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i urządzeń technicznych;
 - 7) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
 - 8) stawki procentowe od 10% do 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 26.
3. W przepisach urbanistycznych określa się w zależności od potrzeb:
- 1) szerokość elewacji frontowej;
 - 2) geometrię dachu;
 - 3) kolorystykę ścian zewnętrznych i pokrycia dachu;
 - 4) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 5) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr;
 - 6) inne wymagania dotyczące warunków zagospodarowania terenów, w tym określone w przepisach odrębnych.

Art. 11. Rysunek planu sporządza się z wykorzystaniem udostępnianych nieodpłatnie urzędowych kopii map lub danych w postaci elektronicznej gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

2. Rysunek planu przeznaczenia terenów sporządza się w skali od 1:10000 do 1:100000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie skali 1:25000.

3. Rysunek planu zabudowy sporządza się w skali 1:1000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie skali 1:500 lub 1:2000.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, określi, w drodze rozporządzenia, obowiązujące w planach miejscowych oznaczenia, nazewnictwo oraz sposób dokumentowania prac planistycznych.

5. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 4, określa się jednolite standardy zapisów ustaleń, które będą miały zastosowanie przy sporządzaniu planów miejscowych.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych, może określić, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:

- 1) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;
- 2) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym.

Art. 12. 1. Zmiana planu przeznaczenia terenów uchyla obowiązujące dotychczas plany zabudowy i przepisy urbanistyczne w zakresie objętym tą zmianą, chyba że rada gminy postanowi inaczej.

2. Plan zabudowy uchyla przepisy urbanistyczne obowiązujące dotychczas na terenie objętym tym planem.

3. Jeżeli ustalenia planu przeznaczenia terenów oraz planu zabudowy albo przepisów urbanistycznych dotyczące tego samego terenu są niezgodne, do czasu usunięcia niezgodności obowiązują w tym zakresie ustalenia planu przeznaczenia terenów.

4. Jeżeli sprzeczność dotyczy ustaleń planów miejscowych sąsiadujących gmin, następstwa obciążają gminę, która sporządziła plan później. W przypadku gdy gmina

sporządzająca plan jako pierwsza nie dopełniła obowiązku, o którym mowa w art. 14 ust. 1 pkt 5, następstwa obciążają tę gminę.

Art. 13. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego w formie, o której mowa w art. 3 ust. 3.

Art. 14. 1. Burmistrz, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłasza na stronie internetowej gminy, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu miejscowego, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) rozpatruje wnioski, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia tego planu;
- 5) występuje o opinie o projekcie planu miejscowego do burmistrzów sąsiednich gmin, w zakresie ustaleń planu, mogących oddziaływać na te gminy;
- 6) uzgadnia projekt planu miejscowego z:
 - a) wojewodą, zarządem województwa i zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, z zastrzeżeniem art. 20,
 - b) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

- c) innymi właściwymi organami, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych;
- 7) wprowadza do projektu planu zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień oraz uwzględnionych opinii;
 - 8) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu planu miejscowego do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykląda ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni;
 - 9) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym można wnosić uwagi dotyczące planu miejscowego – nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu miejscowego;
 - 10) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 9, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia terminu ich składania;
 - 11) wprowadza do projektu planu miejscowego zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;
 - 12) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

2. Przy sporządzaniu projektu planu zabudowy lub przepisów urbanistycznych bądź projektu zmiany planu przeznaczenia terenów:

- 1) uzgodnienia, o których mowa w ust. 1 pkt 6, przeprowadza się w odniesieniu do zakresu, który nie podlegał wcześniejszym uzgodnieniom dokonanych w ramach sporządzania projektu planu przeznaczenia terenów;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko sporządza się w odniesieniu do zakresu, który wykracza poza zakres prognozy sporządzonej dla planu przeznaczenia terenów.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do zmiany planu miejscowego, stosownie do zakresu tej zmiany.

4. Opracowanie projektu planu miejscowego powierza się osobom o wysokich kwalifikacjach i odpowiedniej praktyce, a w szczególności:

- 1) planu zabudowy – osobom wpisanym na listę członków izby urbanistów,
- 2) przepisów urbanistycznych – osobom wpisanym na listę członków izby urbanistów lub architektów

w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.²⁾).

Art. 15. 1. Uwagi do projektu planu przeznaczenia terenów może wnieść każdy, natomiast do projektu planu zabudowy oraz projektu przepisów urbanistycznych – wyłącznie właściciele oraz użytkownicy wieczysti nieruchomości objętych ustaleniami tych projektów.

2. Uwagi, o których mowa w ust. 1, wnosi się w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 14 ust. 1 pkt 9:

- 1) na piśmie lub
- 2) do protokołu w siedzibie gminy, lub
- 3) w postaci elektronicznej, opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

3. Rada gminy, rozpatrując projekt planu, ustosunkowuje się do nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 12 i może, w drodze uchwały, zobowiązać burmistrza do wprowadzenia do projektu planu zmian, w tym także wynikających z tych uwag. W takim przypadku czynności, o których mowa w art. 14 ust. 1, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

4. Do uchwały, o której mowa w ust. 3, nie stosuje się przepisu art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 42, poz. 1591, z późn. zm.³⁾).

Art. 16. 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy.

2. Przez uchwalenie planu miejscowego rozumie się również zmianę planu miejscowego.

3. Burmistrz przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w § 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Art. 17. 1 Koszty sporządzenia projektu planu miejscowego obciążają budżet gminy oraz:

- 1) budżet państwa – w części, w której sporządzenie lub zmiana planu jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym do tego planu;
- 2) budżet województwa – w części, w której sporządzenie lub zmiana planu jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim do tego planu;
- 3) budżet powiatu – w części, w której sporządzenie lub zmiana planu jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym do tego planu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do pokrycia wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 24.

Art. 18. 1. Organy, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 5 i 6, opiniują lub uzgadniają projekt planu miejscowego na swój koszt.

2. Opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 5 i 6, należy przedstawić w terminie 21 dni od dnia przedstawienia projektu planu miejscowego.

3. Nieprzedstawienie opinii i uzgodnień w terminie, o którym mowa w § 1, uważa się odpowiednio za brak uwag do projektu lub jego uzgodnienie.

4. Uzgodnienie pod warunkiem lub odmowa uzgodnienia następuje w drodze decyzji administracyjnej. Przymiot strony w tym postępowaniu przysługuje wyłącznie gminie.

5. Organ, z którym uzgodniono projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tego projektu, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska zajętego w trakcie uzgadniania projektu planu.

6. Spory w zakresie kosztów, o których mowa w ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 19. 1. Naruszenie trybu postępowania, określonego w art. 14 ust. 1 pkt 1 i 8, powoduje nieważność uchwały rady w sprawie planu miejscowego w całości.

2. Naruszenie właściwości organów, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 5 i 6, oraz inne niż określone w ust. 1, naruszenie trybu postępowania, określonego w art. 14 lub art. 15 ust. 3, powoduje nieważność uchwały rady w sprawie planu miejscowego w części, której dotyczy to naruszenie.

3. Niezgodność ustaleń planu zabudowy albo przepisów urbanistycznych z ustaleniami planu przeznaczenia terenów powoduje nieważność uchwały rady w sprawie planu zabudowy albo przepisów urbanistycznych w części, której dotyczy ta niezgodność.

4. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały rady w sprawie planu miejscowego stanie się prawomocne, z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 3, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami.

5. Sąd administracyjny nie stwierdza nieważności uchwały rady gminy z przyczyn, o których mowa w ust. 2, jeżeli naruszenie właściwości organów lub naruszenie trybu postępowania nie miało wpływu na treść ustaleń planu przeznaczenia terenów.

Art. 20. 1. W celu wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim albo powiatowym, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do planu miejscowego odpowiednio wojewoda, marszałek województwa albo starosta:

- 1) występuje z wnioskiem do burmistrza;

- 2) podejmuje negocjacje dotyczące terminu realizacji inwestycji oraz warunków wprowadzenia jej do planu miejscowego, w tym kosztów wprowadzenia inwestycji do tego planu, a także pokrycia wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 24, oraz wydatków na ewentualne przedsięwzięcia dodatkowe;
- 3) zawiera umowę z burmistrzem, której przedmiotem są warunki, o których mowa w pkt 2.

2. W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od rozpoczęcia negocjacji umowa, o której mowa w ust. 1 lub 2, nie zostanie zawarta, o kwestiach, będących jej przedmiotem, rozstrzyga odpowiednio, wojewoda, marszałek województwa albo starosta. Rozstrzygnięcie to wymaga zatwierdzenia, po zasięgnięciu opinii zainteresowanej gminy, przez Prezesa Rady Ministrów.

3. Podjęcie rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2, jest dopuszczalne jedynie w przypadku zapewnienia, odpowiednio przez wojewodę, marszałka województwa albo starostę, środków finansowych na pokrycie wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 24.

4. Do negocjacji warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 17.

Art. 21. 1. Każdy ma prawo otrzymania wypisów i wyrysów z planu miejscowego.

2. Za wydane wypisy i wyrysy pobiera się opłatę administracyjną w wysokości odpowiadającej poniesionym kosztom ich przygotowania, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych, jeżeli opłata taka przez radę gminy zostanie wprowadzona.

Art. 22. 1. Burmistrz prowadzi rejestr planów miejscowych i wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.

2. Burmistrz jest obowiązany przekazać staroście i właściwym organom nadzoru budowlanego uchwalony plan miejscowy, nie później niż w dniu jego wejścia w życie.

3. Burmistrz udostępnia nieodpłatnie rysunek uchwalonego planu miejscowego organom administracji publicznej, na ich wniosek, jeżeli jest to niezbędne do wykonywania ich zadań.

Art. 23 Tereny, których dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania zostały zmienione w planie miejscowym, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania albo wyłączono możliwość ich wykorzystywania w dotychczasowy sposób.

Art. 24. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, jego zmianą albo wejściem w życie uchwały, o której mowa w art. 3 ust. 4, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania;
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Przepisy ust. 1 i 2 mają zastosowanie również w przypadku, gdy w planie został określony dotychczasowy lub tymczasowy sposób zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 23.

4. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości przenosi własność albo prawo użytkowania tej nieruchomości i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

5. W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w całości lub w części, gmina może żądać od aktualnego

właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 25. 1. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 24, ustala się na dzień zawarcia umowy o przeniesienie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

2. Roszczenia, o których mowa w art. 24, można zgłaszać w terminie 7 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące bądź weszła w życie uchwała, o której mowa w art. 3 ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w art. 23, od dnia, w którym dotychczasowe lub tymczasowe korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe.

3. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 24, powinno nastąpić w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

4. Spory w sprawach, o których mowa w art. 24 oraz niniejszym artykule, rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 26. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty przenosi własność albo prawo użytkowania tej nieruchomości, burmistrz pobiera od niego jednorazową opłatę, ustaloną w planie miejscowym, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

2. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planów miejscowych opłata, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi na rzecz dotychczasowego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, pobiera się, jeżeli przeniesienie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpiło w terminie do 7 lat od dnia ogłoszenia planu miejscowego.

4. Opłatę, o której mowa w ust. 1, należy wymierzyć w terminie 6 miesięcy od dnia przeniesienia własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

5. Notariusz jest obowiązany, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy o przeniesienie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, w formie aktu notarialnego, przesłać burmistrzowi oraz radzie gminy wypis z tego aktu.

6. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

7. Przepisy ust. 1-3 oraz ust. 6 stosuje się odpowiednio również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, jeżeli udzielił on innej osobie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 1616 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959), a osoba ta uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. Opłatę, o której mowa w ust. 1, należy wówczas wymierzyć w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

Art. 27. Wartość nieruchomości, w celu ustalenia wysokości odszkodowania albo opłaty, o których mowa w art. 24-26, określa się, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, przy zastosowaniu podejścia dochodowego, a w przypadku gdy podejście to nie pozwala określić wartości nieruchomości – przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Rozdział 3

Zmiana zagospodarowania terenu

Art. 28. 1. Zmiany granic terenów, o których mowa w art. 8 ust. 1, wymagają stosownej zmiany planu miejscowego.

2. Zmiana sposobu korzystania z terenu jest dopuszczalna, jeżeli jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego oraz nie narusza przepisów odrębnych.

3. Przepis ust. 1 nie narusza przepisów prawa budowlanego dotyczących wykonywania robót budowlanych.

Art. 29. W przypadku korzystania z terenu, z zastrzeżeniem art. 23, w sposób niezgodny z ustaleniami planu miejscowego, burmistrz, w drodze decyzji, nakazuje zaprzestanie korzystania z terenu w taki sposób, a w przypadku zmiany zagospodarowania terenu – przywrócenie jego poprzedniego zagospodarowania, określając termin wykonania obowiązku.

Art. 30. 1. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia burmistrzowi. W zgłoszeniu należy określić obiekt budowlany, w tym adres, w którym przewiduje się zmianę sposobu użytkowania, oraz dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania. Do zgłoszenia należy dołączyć w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane przepisami odrębnymi.

3. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia burmistrz nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

4. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, burmistrz nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

5. Burmistrz wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) narusza ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- 2) narusza przepisy odrębne;
- 3) może spowodować niedopuszczalne:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

6. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 5 pkt 3, burmistrz w sprzeciwie może nałożyć obowiązek uzyskania, w drodze decyzji administracyjnej, zgody na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

7. Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

8. Przepisy ust. 1-7 nie wyłączają stosowania przepisów Prawa budowlanego.

Rozdział 4

Przepisy karne

Art. 31. Kto, naruszając ustalenia planu miejscowego, zmienia:

- 1) sposób korzystania z terenu,
 - 2) zagospodarowanie terenu
- podlega karze grzywny do 100 000 zł.

Art. 32. Kto zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) bez wymaganego zgłoszenia,

2) pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5, podlega karze grzywny do 50 000 zł.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 33. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6 w ust. 2 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) uzgadnianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, w zakresie ochrony naturalnych zasobów leczniczych oraz właściwego kształtowania czynników środowiskowych.”;

2) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

„Art. 6a. Dla obszarów ochrony uzdrowiskowej sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym gmin.”.

Art. 34. W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 1998 r. Nr 90, poz. 575, z późn. zm.⁵⁾) w art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) opiniowanie projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa oraz uzgadnianie planu przeznaczenia terenów pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,”.

Art. 35. W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000 r. Nr 36, poz. 679, z późn. zm.⁶⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

- „3. Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”;
- 2) w art. 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. W zarząd Lasów Państwowych (nadleśnictw) przekazuje się stanowiące własność Skarbu Państwa grunty przeznaczone do zalesienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”;
- 3) w art. 40a ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.”.

Art. 36. W ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, z późn. zm.⁷⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 16 ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. Udzielenie koncesji na działalność, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3, a także każda jej zmiana, z wyjątkiem takiej działalności wykonywanej w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga uzgodnienia z właściwym wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Uzgodnienie następuje na podstawie planu przeznaczenia terenów zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym gmin.”;
- 2) art. 48 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 48. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów

ochronnych zbiorników wód podziemnych, uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Organy administracji geologicznej uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do złóż kopalin i wód podziemnych, o których mowa w ust. 1, w szczególności w zakresie prawidłowości wyznaczania ich granic.”;

3) art. 53 otrzymuje brzmienie:

„Art. 53. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym gmin, który obejmuje teren górniczy lub jego fragment, wymaga uzgodnienia z właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
- 2) ochrony środowiska oraz obiektów budowlanych,
- 3) wykonywania uprawnień określonych w koncesji.”.

Art. 37. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.⁸⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) dodaje się art. 32a w brzmieniu:

„Art. 32a. Pozwolenie na budowę wydaje się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku:

- 1) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jej wydanie przewidują przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albo

- 2) wyłącznie na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, w odniesieniu do robót budowlanych innych niż budowa.”;
- 2) w art. 38:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Decyzję o pozwoleniu na budowę właściwy organ przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta oraz organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.”,
- b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jeżeli uzna, że pozwolenie na budowę zostało wydane z naruszeniem przepisu art. 32a, może wystąpić do właściwego organu o zbadanie zgodności z prawem tej decyzji. W takim przypadku właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie.”;
- 3) w art. 48 w ust. 2 w pkt 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:
- „jest zgodna z:”;
- 4) w art. 49 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;”;
- 5) w art. 49b w ust. 2 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:
- „Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, właściwy organ

wstrzymuje postanowieniem – gdy budowa nie została zakończona – prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni:”;

6) uchyla się art. 71 i 71a;

7) w art. 83 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 36a ust. 4, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 44 ust. 1, art. 48-51, 54, 55, art. 47 ust. 4, 7 i 8, art. 59, 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 62 ust. 3, art. 65, 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, 69, art. 70 ust. 2, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, 78 oraz art. 97 ust. 1.”;

8) w art. 93 uchyla się pkt 9b.

Art. 38. W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) w art. 1 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.”.

Art. 39. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.⁹⁾) w art. 18 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gmina realizuje zadania, o których mowa w ust. 1, zgodnie z założeniami polityki energetycznej państwa i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.”.

Art. 40. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) w art. 24 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.”.

Art. 41. W ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.¹⁰⁾) w art. 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw administracji publicznej.”.

Art. 42. W ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe (Dz. U. z 2004 r. Nr 161, poz. 1689 i Nr 173, poz. 1808) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 36 otrzymuje brzmienie:

„Art. 36. W przypadku gdy obiekt jądrowy został umieszczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt planu wymaga uzgodnienia z Prezesem Agencji, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym gmin.”;

2) art. 54 otrzymuje brzmienie:

„Art. 54. W przypadku gdy składowisko odpadów promieniotwórczych zostało umieszczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt planu wymaga uzgodnienia z Prezesem Agencji, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym gmin.”.

Art. 43. W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.¹¹⁾) w art. 72 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1-3 otrzymują brzmienie:

„1. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
 - 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
 - 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
 - 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
 - 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
 3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.”;
- 2) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.”.

Art. 44. W ustawie z dnia 8 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późn. zm.¹²⁾) w art. 3 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”.

Art. 45. W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229, z późn. zm.¹³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 4a otrzymuje brzmienie:

„Art. 4a W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania wodami, w tym w szczególności ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, zaopiniowania przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej wymaga:

- 1) strategia rozwoju województwa w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i plan zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.”;

2) art. 118 otrzymuje brzmienie:

„Art. 118. Ustalenia planów, o których mowa w art. 113 ust. 1 pkt 1 i 2, uwzględnia się w strategii rozwoju województwa oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a ustalenia planów, o których mowa w art. 113 ust. 1 pkt 3, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”.

Art. 46. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 130, poz. 1112, z późn. zm.¹⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 55 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

2) w art. 87 uchyla się ust. 5;

3) po art. 87 dodaje się art. 87a w brzmieniu:

„Art. 87a Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uzgodnienia z Prezesem Urzędu, w zakresie dotyczącym terenów, na których istnieją lotniska lub przewiduje się lokalizację bądź modernizację lotniska oraz lotniczych urządzeń naziemnych, a także ich otoczenia.”.

Art. 47. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 492) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu powiatowego i wojewódzkiego oraz organy administracji rządowej,”

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

- „3. Ustawy nie stosuje się do spraw uregulowanych w ustawie z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. ... Nr..., poz. ...).”;
- 2) w art. 2:
- a) uchyla się pkt 3 i 4,
 - b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu powiatowym, wojewódzkim i krajowym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub programach, o których mowa w art. 48 ust. 1;”,
 - c) uchyla się pkt 6,
 - d) w pkt 7 skreśla się wyrazy „lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”,
 - e) uchyla się pkt 12-19;
- 3) w art. 3 uchyla się ust. 1;
- 4) uchyla się art. 4;
- 5) w art. 5 skreśla się wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest projektowaniem zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio w skali regionalnej i lokalnej”;
- 6) uchyla się art. 6;
- 7) art. 7 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 7. Rozstrzygnięcia marszałka województwa o nieuwzględnieniu wniosków dotyczących planu zagospodarowania

przestrzennego województwa – nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”;

8) w art. 8:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Marszałek województwa powołuje komisję urbanistyczno-architektoniczną, jako organ doradczy, oraz ustala, w drodze regulaminu, jej organizację i tryb działania.”,

b) uchyla się ust. 4 i 5,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Organy doradcze, o których mowa w ust. 1 i 3, składają się w szczególności z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.”;

9) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”;

10) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. 1W celu określenia perspektyw rozwoju gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.”;

11) uchyla się art. 14-37;

12) uchyla się art. 44;

13) uchyla się rozdział 5.

Art. 48. W ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 18 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, strategii rozwoju gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”;

2) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„Art. 19. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę:

1) zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia;

2) innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;

3) parków kulturowych.

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

3. W planach, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.”;

3) art. 145 otrzymuje brzmienie:

„Art. 145. Do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, oprócz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ustaleń planów ochrony parków kulturowych, inne zabytki

nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.”.

Art. 49. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w polityce ekologicznej państwa, programach ochrony środowiska przyjmowanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego, koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategiach rozwoju województw, planach zagospodarowania przestrzennego województw, strategiach rozwoju gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i planach zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz w działalności gospodarczej i inwestycyjnej;”;

2) w art. 10 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.”;

3) w art. 16 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego

otuliny wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewodą.”;

4) w art. 19 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uzgodnienia z właściwymi miejscowo radami gmin ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, zagospodarowania turystycznego, sposobu użytkowania gruntów, eliminacji lub ograniczania zagrożeń zewnętrznych oraz ustaleń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do nieruchomości niebędących własnością Skarbu Państwa.”;

5) w art. 20:

a) w ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych.”,

b) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych.”;

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

„5. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw i planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części

dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewodą.”;

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

„1. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się potrzeby funkcjonowania i rozwoju istniejących lub projektowanych ogrodów botanicznych lub zoologicznych.”.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 50. 1. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu przeznaczenia terenów w terminie do dnia 31 marca 2007 r.

2. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, wojewoda wzywa niezwłocznie do usunięcia stanu niezgodnego z prawem. Jeżeli, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, rada gminy nie podejmie uchwały, o której mowa w ~~art. 50~~ ust. 1, wojewoda, w drodze rozporządzenia, zarządza przystąpienie do sporządzenia planu przeznaczenia terenów.

Art. 51. Burmistrz może przekształcić odpowiednią część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie, o którym mowa w art. 8 ust. 3-7 oraz ust. 11, w projekt planu przeznaczenia terenów.

2. Burmistrz do projektu planu przeznaczenia terenów, o którym mowa w ust. 1, wprowadza ustalenia, o których mowa w art. 8 ust. 1, 2 i 10, oraz może wprowadzić ustalenia, o których mowa w art. 6 ust. 8 i 9.

3. Do projektu planu przeznaczenia terenów sporządzanego w trybie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przepisy art. 14 ust. 1 pkt 8-12 oraz art. 15 i 16 stosuje się odpowiednio.

Art. 52. Jeżeli, w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia uchwały, o której mowa w art. 50 ust. 1, albo wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 50 ust. 2, burmistrz nie przedstawi radzie gminy projektu planu przeznaczenia terenów, sporządzonego w trybie art. 14 ust. 1, wojewoda wydaje rozporządzenie o sporządzeniu planu przeznaczenia terenów i plan ten sporządza.

Art. 53. 1. Rada gminy, rozpatrując projekt planu przeznaczenia terenów, ustosunkowuje się do nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2, i może, w drodze uchwały, zobowiązać burmistrza do wprowadzenia do projektu planu zmian, w tym także wynikających z tych uwag. W takim przypadku czynności, o których mowa w art. 14 ust. 1, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przepisy art. 52 stosuje się odpowiednio także w przypadku, gdy burmistrz nie wprowadza do projektu planu zmian, o których mowa w art. 15 ust. 3.

3. Do projektu planu sporządzonego w trybie, o którym mowa w art. 14 ust. 1, stosuje się przepisy art. 12 ustawy.

Art. 54. 1. Plan przeznaczenia terenów uchwała rada gminy w terminie 1 miesiąca od przedłożenia projektu planu albo projektu planu, do którego wprowadzone zostały zmiany, o których mowa w art. 53.

2. W przypadku gdy plan przeznaczenia terenów nie obejmuje obszaru całej gminy, w stosunku do terenów nieobjętych tym planem, rada gminy podejmuje uchwałę, o której mowa w art. 3 ust. 4, oraz uchwała plan przeznaczenia terenów. Uchwała ta wchodzi w życie w terminie wejścia w życie uchwały w sprawie planu przeznaczenia terenów. Uchylenie albo stwierdzenie nieważności uchwały, o której mowa w art. 3 ust. 4, powoduje utratę ważności z mocy prawa uchwały w sprawie planu przeznaczenia terenów.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, wojewoda wzywa niezwłocznie do usunięcia stanu niezgodnego z prawem. Jeżeli, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, rada gminy nie podejmie uchwały, o której mowa w art. 54 ust. 1, wojewoda, w drodze rozporządzenia, przyjmuje plan przeznaczenia terenów. Rozporządzenie to traktuje się jak uchwałę rady gminy.

Art. 55. Czynności, o których mowa w art. 50-54, wojewoda przeprowadza na koszt gminy.

Art. 56. 1. Do postępowań administracyjnych i planistycznych wszczętych na podstawie ustawy, o której mowa w art. 47, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do czasu uchwalenia planu przeznaczenia terenów, jednak nie dłużej niż do dnia 1 stycznia 2007 r., stosuje się przepisy rozdziału 5 ustawy, o której mowa w art. 47.

Art. 57. 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone po dniu 31 grudnia 1994 r. i obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy, stają się planami zabudowy w rozumieniu przepisów niniejszej ustawy, chyba że rada gminy, uchwalając plan przeznaczenia terenów, o którym mowa w art. 3, postanowi inaczej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do planów miejscowych, uchwalonych zgodnie z art. 56.

Art. 58. Po wejściu w życie planu miejscowego sporządzonego w trybie niniejszej ustawy, burmistrz stwierdza, w drodze decyzji, wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ustawie wymienionej w art. 47.

Art. 59. Plan miejscowy uchwalony w trybie niniejszej ustawy nie może wejść w życie wcześniej niż w dniu 1 stycznia 2006 r.

Art. 60. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2006 r. z wyjątkiem:

- 1) art. 1 ust. 3 i 4, art. 3, art. 7, art. 8 ust. 1-11, art. 9-11, 13-20, 33, 34, art. 36 pkt 2 i 3, art. 42-45, art. 46 pkt 3, art. 48, 49 i 50-55, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia;

2) art. 24-26 w zakresie planów miejscowych uchwalonych w trybie niniejszej ustawy, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

-
- ¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym, ustawę z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ustawę z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 8 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- ²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492.
- ³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203.
- ⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1987 r. Nr 33, poz. 180, z 1989 r. Nr 20, poz. 107 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1998 r. Nr 162, poz. 1116 oraz z 2000 r. Nr 120, poz. 1268.
- ⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 756, z 1999 r. Nr 70, poz. 778, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 11, poz. 84, Nr 29, poz. 320, Nr 42, poz. 473, Nr 63, poz. 634, Nr 125, poz. 1367, Nr 126, poz. 1382 i Nr 128, poz. 1407 i 1408, z 2002 r. Nr 37, poz. 329, Nr 74, poz. 676 i Nr 135, poz. 1145 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 208, poz. 2020.
- ⁶⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 958, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 200, poz. 1682, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 229, poz. 2273 oraz z 2004 r. Nr 92, poz. 880, Nr 93, poz. 894 i Nr 141, poz. 1492.
- ⁷⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 117, poz. 1007, Nr 153, poz. 1271, Nr 166, poz. 1360 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 223, poz. 2219 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 173, poz. 1808.
- ⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959.
- ⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966 oraz z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 34, poz. 293, Nr 91, poz. 875, Nr 96, poz. 959 i Nr 173, poz. 1808.
- ¹⁰⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717.
- ¹¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 776, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 233, poz. 1957, z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 175, poz. 1693, Nr 190, poz. 1865 i Nr 217, poz. 2124 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 49, poz. 464, Nr 70, poz. 631, Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959 i Nr 121, poz. 1263.
- ¹²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 173, poz. 1808.
- ¹³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 154, poz. 1803, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 233, poz. 1957 i Nr 238, poz. 2022, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 165, poz. 1592, Nr 190, poz. 1865 i Nr 228, poz. 2259 oraz z 2004 r. Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959 i Nr 116, poz. 1206.
- ¹⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 210, poz. 2036 oraz z 2004 r. Nr 54, poz. 535, Nr 96, poz. 959, Nr 99, poz. 1002, Nr 172, poz. 1805 i Nr 173, poz. 1808.

UZASADNIENIE

Obowiązująca od dnia 11 lipca 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zagadnienia gospodarki przestrzennej i planowania przestrzennego w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym. Ponad roczny okres obowiązywania tej ustawy pozwala na sformułowanie tezy, że nie stworzyła ona wystarczających mechanizmów umożliwiających obniżenie kosztów i ryzyka inwestycji budowlanej. Nie można też uznać, że wpłynęła w oczekiwanym stopniu na kształtowanie ładu przestrzennego, w tym na przejrzystość procesu przeznaczania terenów na określone cele i ustalanie zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Rada Ministrów w dniu 9 marca 2004 r. przyjęła raport Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej – „Inwestycyjny proces budowlany – bariery inwestycyjne oraz propozycje działań usprawniających”. Stwierdzono w nim brak systemowego podejścia do problematyki gospodarki przestrzennej, czyli nierozwiązanie podstawowego dylematu, jak tworzyć dogodne warunki dla inwestycji, ale nie kosztem ładu przestrzennego. Przez blisko 10 lat funkcjonowało przekonanie, że tereny pod inwestycje objęte zostaną planami miejscowymi. Niestety planów takich powstało stosunkowo niewiele i dotyczą one nieznacznej powierzchni kraju. Ponadto, wyżej wymienioną ustawą, przewidziano pozostawienie w mocy jedynie planów miejscowych uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Tym samym wygasły plany miejscowe uchwalone przed tą datą.

Analiza problemów planowania i zagospodarowania przestrzennego wykazała, że osiągnięcie pożądaných, z punktu widzenia efektywności gospodarczej, celów wymaga zasadniczej zmiany dotychczasowej koncepcji gospodarki przestrzennej, zwłaszcza na poziomie gminy. W tym celu koniecznym stało się opracowanie propozycji nowej regulacji ustawowej w sposób kompleksowy normującej problematykę zagospodarowania przestrzennego gmin.

Projekt ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym gmin został przygotowany w oparciu o następujące generalne założenia:

- 1) gospodarka przestrzenna w gminie jest jej suwerenną i wyłączną kompetencją, ale nawet nieracjonalna gospodarka przestrzenna gminy (niewykonywanie zadania własnego) nie powinna generować barier formalnych dla inwestycji budowlanych,

- 2) wykonywanie prawa własności może podlegać ograniczeniom wynikającym wyłącznie z przepisów powszechnie obowiązujących, w tym aktów prawa miejscowego, a nie – jak dotychczas – także z indywidualnych aktów administracyjnych (decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu),
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego wymaga przywrócenia podstawowej zasady planowania od ogółu do szczegółu. Należy więc zapewnić, w miarę możliwości, na całym obszarze gminy, a nie jedynie na wybranych fragmentach – odpowiednim aktem prawa miejscowego (plan przeznaczenia terenów) określenie przeznaczenia wszystkich terenów w granicach administracyjnych gminy. W przypadku gdy rada gminy uzna za niecelowe sporządzanie planu przeznaczenia terenów dla wszystkich terenów gminy, to w drodze odrębnej uchwały (wchodzącej w życie wraz z uchwałą o planie przeznaczenia terenów), będzie zobowiązana wskazać tereny, dla których planu się nie sporządza. Tereny te będą wówczas wyłączone spod zabudowy – możliwe będzie na nich realizowanie jedynie – innych niż budowa – robót budowlanych (w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 7 ustawy – Prawo budowlane). W takim przypadku pozwolenia na wykonywanie tych robót będą wydawane bezpośrednio i wyłącznie na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących (zob. stosowną zmianę do ustawy – Prawo budowlane – art. 37 pkt 1 projektu ustawy). Realizacja tego założenia uczyni przejrzystą politykę przestrzenną gminy, a tym samym ułatwi, a częstokroć wręcz umożliwi, potencjalnym inwestorom podejmowanie decyzji inwestycyjnych,
- 4) funkcja terenu wiąże się z danym terenem, a nie z inwestorem, czy jego przedsięwzięciem inwestycyjnym; oznacza to, że ograniczenia wykorzystania terenu znane są, zanim jeszcze pojawi się inwestor,
- 5) plan miejscowy, z zastrzeżeniem przedstawionym w pkt 3, obejmujący obszar całej gminy – plan przeznaczenia terenów – ma ustalać przeznaczenie terenów, natomiast szczegółowe zasady ich zagospodarowania, w tym zabudowy, powinny określać uchwalone na jego podstawie plany zabudowy oraz gminne przepisy urbanistyczno-architektoniczne,
- 6) plan przeznaczenia ma być uchwalony jednorazowo i niedopuszczalne jest jego uchylenie w całości – konieczne zmiany w gospodarce przestrzennej gminy będą mogły być zrealizowane przez odpowiednie zmiany planów przeznaczenia terenów,

- 7) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wymagają wprowadzenia do planu miejscowego, przy czym warunkiem ich wprowadzenia jest zapewnienie przez wnioskującego odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów sporządzenia planu w tej części oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych,
- 8) decyzje planistyczne gminy wpływające na zmianę wartości nieruchomości powinny uwzględniać ewentualne roszczenia odszkodowawcze bądź też ustalać wysokość tzw. renty planistycznej; przewidziano przy tym mechanizmy prawne przeciwdziałające spiętrzeniu wydatków gmin z tytułu odszkodowań.

Należy zauważyć, że przedstawione powyżej założenia realizują konstytucyjne zasady, zgodnie z którymi „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności” (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP), a jednostki samorządu terytorialnego powinny mieć swobodę w określaniu sposobu wykonywania zadań własnych (a contrario – art. 166 ust. 2 zd. 2 Konstytucji RP). Przyjęcie odmiennego modelu, przy jednoczesnym poszanowaniu ww. zasad konstytucyjnych, musiałoby oznaczać, że w stosunku do terenów nieobjętych prawem miejscowym (planami miejscowymi albo uchwałami, o których mowa powyżej w pkt 3) ograniczenia prawa własności mogłyby wynikać wyłącznie z rozstrzygnięć ustawowych. Właściciele nieruchomości mieliby wówczas bardzo szeroki zakres swobody w zagospodarowywaniu, w tym zabudowie, takich nieruchomości, co niekoniecznie odbywałoby się z korzyścią dla ładu przestrzennego.

Rozwiązania szczegółowe

W rozdziale 1 projektu ustawy zostały zawarte przepisy ogólne, formułujące cel regulacji oraz sposoby jego realizacji. Podstawą postępowania gminy w sprawach zagospodarowania przestrzennego powinien być ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1), przy czym gminy zobowiązane są do uwzględniania prawa własności oraz interesu publicznego (art. 1 ust. 2). Cel ustawy, tj. przeznaczanie terenów na określone cele i określanie zasad ich zagospodarowania, będzie realizowany wyłącznie przez akty prawa miejscowego. Aktami tymi są trzy rodzaje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – plan przeznaczenia terenów sporządzany dla obszaru gminy oraz sporządzane na jego podstawie: plan zabudowy i gminne przepisy urbanistyczno-architektoniczne, a także uchwały wyłączające określone tereny spod zabudowy, dla których to terenów nie będzie sporządzany plan miejscowy.

W rozdziale 2 projektu ustawy zawarte zostały przepisy określające zawartość poszczególnych planów miejscowych, procedury ich uchwalania i konsekwencje wprowadzenia w życie ustaleń tych planów. Należy w tym miejscu zauważyć, że konsekwencją przyjęcia zasady, że plan przeznaczenia terenów sporządzany jest jednorazowo, jest zamieszczenie szczególnych przepisów proceduralnych dotyczących sporządzania tego planu w określonym terminie w przepisach przejściowych (rozdział 6 art. 50-55).

W art. 8 zawarto regulacje odnoszące się do planu przeznaczenia terenów. Plan ten obejmuje obszar gminy. Jego zawartość to określenie przeznaczenia terenów i lokalizacji (przebiegu) podstawowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W planie tym określone zostaną obszary przeznaczone pod zabudowę, dla których gmina uchwali plany zabudowy albo gminne przepisy urbanistyczne. Dla obszarów przewidzianych pod zabudowę, dla których gmina nie zamierza uchwalić planu zabudowy lub gminnych przepisów urbanistycznych, w samym planie przeznaczenia należy ustalić rodzaje dopuszczalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, a także maksymalne i minimalne rozmiary obiektów budowlanych. W tej części plany przeznaczenia będą stanowiły podstawę wydawania decyzji o pozwolenie na budowę.

W planie przeznaczenia terenów ustalana będzie również wysokość renty planistycznej (od 10% do 30% wzrostu wartości nieruchomości) oraz będzie mógł być określony sposób i okres tymczasowego lub dopuszczalnego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (co jest szczególnie istotne dla określenia terminu wymagalności i realizacji roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości).

Plany zabudowy mają dokonywać szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących inwestycji, w tym i obsługi komunikacyjno-technicznej. Plany zabudowy będą stanowiły podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Gminne przepisy urbanistyczne będą uchwalane przez gminę dla terenów nieobjętych planami zabudowy. Mogą one zawierać ograniczenia wysokości i intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachu, kolorystyki ścian zewnętrznych. Gminne przepisy urbanistyczne będą stanowiły podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Projekt ustawy szczegółowo określa procedurę sporządzania planów miejscowych (art. 14), wskazując przy tym konsekwencje jej naruszenia (art. 19). Wymaga podkreślenia, że te wady

proceduralne, które dotyczą czynności związanych z udziałem społeczeństwa w procesie planistycznym, skutkują utratą ważności całego planu miejscowego, pozostałe zaś – utratą ważności planu miejscowego w części, której dotyczą.

Proponowane przepisy art. 23-27 zawierają regulacje odnoszące się do konsekwencji finansowych uchwalenia planów miejscowych bądź też podjęcia uchwał o niesporządzeniu planów miejscowych dla określonych terenów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na normę zawartą w art. 23, stanowiącą, że tereny, których przeznaczenie lub sposób zagospodarowania zostały zmienione w planie miejscowym mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w tym planie postanowiono inaczej. Przepis ten ma szczególnie istotne znaczenie do określania terminu realizacji ewentualnych roszczeń odszkodowawczych (zob. art. 24 ust. 1 – „korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone”).

W projekcie ustawy sformułowano zasadę w art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1 oraz art. 26 ust. 1, zgodnie z którą konsekwencje finansowe ustaleń planu miejscowego bądź podjęcia uchwały o niesporządzeniu planu miejscowego dla określonych terenów związane są z konkretnym zdarzeniem (niemożność korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – patrz wyżej) lub czynności prawnej (przeniesienie własności nieruchomości – art. 25 ust. 1 oraz art. 26 ust. 1). Wystąpienie tych zdarzeń, a nie wejście w życie uchwalonego planu miejscowego, stanowić będzie podstawę do ewentualnych roszczeń odszkodowawczych bądź też naliczenia renty planistycznej. Tym samym projekt ustawy zawiera regulacje przeciwdziałające spiętrzeniu się wydatków gmin z tytułu odszkodowań w okresie bezpośrednio po wejściu planu miejscowego w życie.

Wymaga też podkreślenia, że w projekcie ustawy – inaczej niż w obecnym stanie prawnym – konsekwencje finansowe związane są z przeniesieniem własności nieruchomości (w kodeksowym rozumieniu tego pojęcia), a nie tylko z jej zbyciem.

Projekt ustawy przyjmuje też (w art. 27), że ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby odszkodowania albo opłaty z tytułu renty planistycznej, powinno odbywać się przy zastosowaniu podejścia dochodowego, a jedynie w przypadku, gdy byłoby to niemożliwe, przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

W rozdziale 3 projektu ustawy – Zmiana zagospodarowania terenu, wprowadzone zostały regulacje, których celem jest przeciwdziałanie zmianom sposobu zagospodarowania terenu

lub obiektu budowlanego niezgodnym z ustaleniami planu miejscowego. Art. 30 stanowi w swojej istocie przeniesienie regulacji zawartych dotychczas w ustawie – Prawo budowlane, albowiem sposób użytkowania obiektu budowlanego jest ściśle związany z konkretnym przeznaczeniem nieruchomości określonym w planie miejscowym. Należy jednak zauważyć, że jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego związana jest z wykonywaniem robót budowlanych, to do sytuacji tej będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy – Prawo budowlane.

W projekcie ustawy zostały też zamieszczone (w rozdziale 4) przepisy karne, przewidujące karę grzywny za zmianę sposobu korzystania z terenu albo zagospodarowania terenu z naruszeniem ustaleń planu miejscowego, jak również za zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu.

Zmiany w przepisach obowiązujących, zawarte w rozdziale 5, stanowią dostosowanie do przepisów projektowanej ustawy regulacji zawartych w ustawach:

- 1) o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym,
- 2) o Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 3) o lasach,
- 4) Prawo geologiczne i górnicze,
- 5) Prawo budowlane,
- 6) Prawo energetyczne,
- 7) o gospodarce nieruchomościami,
- 8) o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 9) Prawo atomowe,
- 10) Prawo ochrony środowiska,
- 11) o zbiorowy zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- 12) o ochronie przyrody.

Natomiast zmiana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 38) wyłącza stosowanie przepisów tej ustawy w stosunku do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W ten sposób zniesiona będzie nieuzasadniona w obecnej

rzeczywistości procedura szczególnej ochrony gruntów rolnych położonych na terenach miejskich.

Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 48) polegają na uchynieniu przepisów tej ustawy regulujących problematykę planowania miejscowego oraz – budzących wątpliwości konstytucyjne – przepisów przewidujących wydawanie decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), rozstrzygających w sprawach zagospodarowania przestrzennego, a więc w materii zastrzeżonej dla przepisów prawa miejscowego. Znosi się też obowiązek, wprowadzając w jego miejsce możliwość sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w celu określenia perspektyw rozwoju gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy przejściowe i końcowe, zamieszczone w rozdziale 6 projektu ustawy, zawierają szczególną procedurę i terminy sporządzania planu przeznaczenia terenów, normy intertemporalne związane z wejściem w życie ustawy oraz określają terminy wejścia w życie poszczególnych przepisów ustawy.

Jako zasadę przyjęto, że opracowanie projektu planu przeznaczenia terenów może odbywać się w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – burmistrz będzie mógł przekształcić odpowiednią część tego studium (oczywiście w zakresie adekwatnym do zawartości planu przeznaczenia terenów) w projekt planu. Rozwiązanie takie pozwala uniknąć powtarzania niektórych procedur związanych z opracowywaniem projektu planu. Wymaga podkreślenia, że powyższe rozwiązanie zostało sformułowane jako prawo organu gminy, a nie jego obowiązek.

W omawianych przepisach przewidziano działania, które należy podjąć w przypadku zaniechania przez gminę wykonania ustawowo określonych obowiązków (sporządzenia planu przeznaczenia terenów). W takiej sytuacji obowiązek ten zostanie wykonany przez wojewodę. Należy jednak zauważyć, że działanie zastępcze wojewody jest możliwe dopiero w 2007 r., dzięki czemu organy gminy uzyskują wystarczający czas na przygotowanie i uchwalenie planu przeznaczenia terenów.

W art. 56 przewidziano, że wszczęte przed dniem 1 stycznia 2006 r. postępowania administracyjne i planistyczne będą kontynuowane na dotychczasowych zasadach. W celu uniknięcia zagrożenia blokady inwestycyjnej terenów gmin, które do dnia 1 stycznia 2007 r. nie sporządzą planów przeznaczenia terenów, ustalono, że do tego czasu będą miały

zastosowanie przepisy rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w stosunku do terenów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiające w takich przypadkach uzyskanie pozwolenia na budowę.

Wejście w życie ustawy przewidziano na dzień 1 stycznia 2006 r., z tym że przepisy dotyczące procedury sporządzania planów miejscowych, w celu umożliwienia gminom wcześniejsze przeprowadzenie procedur planistycznych już według nowych zasad, wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy. Plany tak przygotowane nie będą mogły jednak wejść w życie wcześniej niż pozostałe przepisy ustawy – tzn. przed dniem 1 stycznia 2006 r.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Wpływ na sektor finansów publicznych

Ustawa nie wpłynie na zwiększenie wydatków budżetu państwa.

2. Ocena skutków dla finansów samorządu terytorialnego

Analiza ekonomiczna zmiany poziomu dochodów własnych i wydatków jednostek samorządu terytorialnego na skutek przyjęcia zaproponowanych w ustawie rozwiązań powinna objąć następujące obszary:

- koszty opracowania aktów prawa miejscowego przewidzianych ustawą,
- konsekwencje finansowe ustaleń zawartych w uchwalanych przez gminy przepisach miejscowych dotyczących gospodarki przestrzennej,
- rozwoju społeczno-gospodarczego.

Tylko koszty określone w pierwszym tiret mogą być kwalifikowane jako bezpośrednie skutki uchwalenia ustawy, ale ich wysokość będzie funkcją dotychczasowych i planowanych dokonań gminy w obszarze „legislacji przestrzennej”.

Ocena skutków powinna być dokonywana przez porównanie z istniejącym stanem z konsekwencjami ekonomicznymi hipotetycznie zachowanego obecnego porządku prawnego. Proponowane bowiem regulacje, dotyczące gospodarki przestrzennej, nie są nowymi zadaniami dla samorządu, tylko innym sposobem zarządzania gospodarką przestrzenną. A więc są to zadania od lat planowane i finansowane z budżetów gmin. Dlatego w rzeczywistości istotne jest oszacowanie ewentualnego wzrostu wydatków gminy z tytułu wprowadzenia nowych przepisów (niepokrytego dochodami z tego samego powodu), a nie ich bezwzględnej wielkości.

Niezbędne jest też wprowadzenie zastrzeżenia o charakterze metodologicznym, związanego z samą istotą władztwa przestrzennego gminy. W każdej gminie łączne skutki mogą być zasadniczo odmienne, na skutek wielu przyczyn, o których w dalszej części analizy. Stąd, ani uśrednianie wielkości, ani analiza pojedynczych przypadków i wynikające z nich liczby nie upoważniałyby do wniosków natury ogólnej. Poza pewnym ograniczonym wyjątkiem w

analizie należy posłużyć się wyłącznie porównaniem zjawisk generujących wydatki i przychody w obszarze gospodarki przestrzennej.

Ład przestrzenny jest wartością publiczną, ale jak każda wartość musi ona kosztować. Ład przestrzenny też jest wartością, za którą trzeba zapłacić. I dlatego podstawowym problemem w warunkach polskich jest sprzeczność między długofalowymi potrzebami wynikającymi z kształtowania ładu przestrzennego a ograniczonymi możliwościami ekonomicznymi.

Koszty opracowania aktów prawa miejscowego przewidzianych w projekcie ustawy

Ustawa nakłada na gminy obowiązek opracowania i uchwalenia planu przeznaczenia terenów oraz gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych dla obszarów, dla których na podstawie odrębnych przepisów istnieje obecnie obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla pozostałych obszarów gminy uchwalanie planów zabudowy lub gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych zależy od woli gminy.

Pierwszy plan przeznaczenia terenów może być opracowany na podstawie „studium uwarunkowań (...)”, którym dysponuje ponad 90% gmin. Projekt ustawy przewiduje ponadto dla takiego działania uproszczony tryb, a w związku z tym istotnie zmniejszoną pracochłonność wykonania projektu planu. W swojej warstwie podstawowej na treść planu przeznaczenia złożą się wybrane ustalenia „studium”. W tej części nakłady będą związane raczej z selekcją ustaleń. Największe koszty dotyczyć mogą wprowadzenia do przepisów planu przeznaczenia linii rozgraniczających.

Obniżeniu kosztów opracowywania projektu służy możliwość dopasowania skali rysunku do posiadanych zasobów kartograficznych oraz bezpłatne (na podstawie niniejszego projektu ustawy) udostępnianie państwowych zasobów kartograficznych. Te udogodnienia dotyczą nie tylko planu przeznaczenia, ale wszystkich aktów prawa miejscowego w obszarze gospodarki przestrzennej.

Innym elementem mogącym obniżyć koszty jest brak konieczności zlecenia opracowania projektu planu przeznaczenia terenów uprawnionym projektantom. Burmistrz staje się faktycznym autorem projektu, który może być wykonywany również przez pracowników urzędu gminy, a tylko w ograniczonej części potrzebne może być zlecenie na zewnątrz wykonania wybranych elementów planu.

Niemniej jest bezsporne, że nie następuje automatyczne przekształcenie studium w plan przeznaczenia i wymaga to określonej pracy. Należy szacować, że łączne koszty opracowania projektu planu przeznaczenia terenu na podstawie „studium” nie przekroczą poziomu 30% kosztów opracowania „studium”. W przeliczeniu na wartości bezwzględne wyniesie to jako średnia krajowa ok. 100 tys. zł na jedną gminę, ale jak już wspomniano wcześniej „średnia” właściwie nie upoważnia do dalszych wniosków. Należy podkreślić, że z punktu widzenia samorządu istotna jest bowiem faktyczna wielkość wydatków w danej gminie, a nie średnia krajowa.

Zdecydowanie wyższe koszty poniosą gminy nieposiadające „studium”, gdyż poza koniecznością przeprowadzenia całej procedury, będą musiały sfinansować szereg analiz niezbędnych do racjonalnego określenia ustaleń planu przeznaczenia. Można tu jedynie zastrzec, że te gminy miały do tej pory „oszczędności”, gdyż nie poniosły wydatków na „studium”.

Niezależnie od wydatku na sfinansowanie projektu planu przeznaczenia należy rozpatrzyć całokształt wydatków na przepisy miejscowe dotyczące gospodarki przestrzennej w gminie. Poza jednorazowym (w średniookresowej perspektywie) wydatkiem na plan przeznaczenia, pozostałe wydatki będą jednostkowo niższe niż dotąd:

- 1) plany zabudowy są bowiem aktem prawa prostszym (także w przygotowaniu), niż dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) koszty (opracowanie) przepisów urbanistyczno-architektonicznych są porównywalne z sumą kosztów wydawanych dla danego terenu decyzji o warunkach zabudowy.

Jest też prawdopodobne, że liczba tych aktów może być mniejsza w porównaniu z zamierzeniami gminy realizowanymi w oparciu o obecne przepisy. Należy też uwzględnić oszczędności wynikające z likwidacji (opracowywania projektu) „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. Dlatego, pomimo dodatkowego kosztu z tytułu planu przeznaczenia, uprawnione jest stwierdzenie, że łączne wydatki przy wprowadzeniu nowych przepisów będą niższe lub równe w porównaniu z wydatkami jakie ponosiłaby gmina przy zachowaniu obowiązujących przepisów. Ten szacunek kosztów (ich zmian) odnosi się do gminy posiadającej „studium” i która planowała (zgodnie z obowiązującym dzisiaj porządkiem prawnym) pokrycie, w okresie najbliższych 7 lat, znacznej części swojego obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Identyczność lub nawet bardziej prawdopodobne zmniejszenie wydatków na powyższe prace nie oznaczają jednak, że z punktu widzenia płynności budżetowej gmin nic się nie zmieni. Większość wydatków na „legislację przestrzenną” gmina poniesie w ciągu 4-5 lat od ogłoszenia ustawy. Równocześnie jednak, w następnym okresie, nie pojawi się w zasadzie konieczność ponoszenia wydatków „legislacyjnych” (poza ewentualnymi „korektami”), gdyż cała gmina będzie objęta przepisami kształtującymi wykorzystanie przestrzeni.

Przy zachowaniu obowiązujących przepisów, wydatki legislacyjne gminy, choć prawdopodobnie wyższe, mogą być rozłożone bardziej harmonijnie, ale tylko w przypadku, gdy potrzeby i możliwości inwestycyjne nie wymuszą skumulowania w czasie opracowywania planów.

Oczywiście, powyższe koszty, a także różnica między wydatkami do poniesienia przy zachowaniu obowiązujących przepisów, a wydatkami po uchwaleniu niniejszego projektu ustawy, w konkretnej gminie mogą się z dwóch powodów zasadniczo różnić:

- 1) z uwagi na stopień pokrycia gminy obowiązującymi planami i także ich jakości, która może oznaczać konieczność dokonywania zmiany planów,
- 2) drugim czynnikiem różnicującym są zamierzenia gminy (przy istniejącym porządku prawnym) dotyczące skali pokrycia gminy miejscowymi planami.

Oczywista jest proporcjonalna zależność kosztów od liczby planów, które gmina zamierza sporządzić.

Czynnikiem obniżającym koszty „legislacji przestrzennej” może być zadeklarowane przez rząd uczestnictwo w opracowywaniu wraz z organizacjami samorządu terytorialnego „wzorcowych aktów planowania miejscowego”, chociaż oczywista będzie całkowita dobrowolność w ich wykorzystaniu przez daną gminę, to takie opracowania mogą ułatwić, a więc też obniżyć wydatki gminy na opracowanie omawianych przepisów.

Skutki finansowe planu przeznaczenia terenu

Bezpośrednie skutki ekonomiczne planu to wydatki z tytułu odszkodowań, wykupu i dochody z tytułu renty planistycznej. Są one konsekwencją zmian w dotychczasowym wykorzystaniu terenu lub ograniczaniu prawa jego wykorzystania.

Powyższe zmiany są i będą skutkiem wprowadzania omawianych w rozdziale 2 przepisów prawa miejscowego. Skala tych zmian jest funkcją wielu czynników:

- 1) zaniechań i błędów w dotychczasowej gospodarce przestrzennej,

- 2) konfliktów społeczno-przestrzennych i narastających utrudnień w funkcjonowaniu danego fragmentu gminy, miasta,
- 3) nowych wyzwań i potrzeb, zwłaszcza inwestycyjnych.

Ponadto, obok wspomnianej zasadniczo zróżnicowanej skali zmian, na wysokość skutków ekonomicznych wpływają: rodzaj zmiany przeznaczenia terenu, wielkość terenu objęta zmianą i ceny gruntów różnego przeznaczenia w danej gminie, czy wręcz w danej lokalizacji. Pomijając wątpliwości metodologiczne, nieracjonalne byłoby więc szacowanie skutków tych zmian w skali kraju, czy na podstawie średniej. Także analiza pojedynczych przypadków (na przykładzie wybranych gmin) nie mogłaby stanowić podstawy oceny skutków wprowadzenia projektowanej ustawy.

Większość omawianych zmian, a w efekcie ich skutków ekonomicznych, wystąpi niezależnie od tego czy „legislacja przestrzenna” byłaby oparta na obowiązujących przepisach, czy będzie realizowana zgodnie z projektem ustawy. Po stronie wydatków gminy różnicą będą jedynie konsekwencje „rezerwowania terenów”.

Kwestia „rezerwowania terenów” jest kluczowa dla projektu. W obowiązującym porządku prawnym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy można dokonywać de facto tych samych przeznaczeń terenu i przebiegu dróg (jak proponowany plan przeznaczenia), ale, jako że studium nie jest aktem prawnym, nie tworzy podstawy do roszczeń z tytułu renty planistycznej, jak i odszkodowań. Równocześnie jednak, obowiązująca ustawa uniemożliwia (w przypadku uchwalenia dla danego terenu planu miejscowego) inne niż określone w studium wykorzystanie terenu. A uchwalenie planu miejscowego oznacza te same konsekwencje jak proponowany plan przeznaczenia. Co prawda, jeżeli gmina nie uchwali (dla danego terenu) planu miejscowego, to istnieje możliwość zbudowania „czegoś innego”, np. na pasie przyszłej drogi. Tylko wtedy konsekwencje ekonomiczne będą jeszcze większe, chociaż później. Istnieją, co należy stwierdzić, proceduralne sposoby blokowania bez odszkodowania wykorzystania terenu w sposób inny niż ustalony w studium.

Podstawową przyczyną, dla której nie można dokonać bezpośredniego przekształcenia ustaleń studium w plan przeznaczenia, jest (w większości przypadków) abstrahowanie w studium od konsekwencji ekonomicznych. Studium miało inny cel, a ustawodawca nie wymagał dokonywania weryfikującej projekt studium analizy ekonomicznej.

Uchwalenie planu przeznaczenia terenów wywoła określone skutki ekonomiczne. Przepis art. 8 ust. 11 pkt 2 nakładający obowiązek przedstawienia wraz z projektem planu przeznaczenia terenów prognozy skutków finansowych tworzy korelację pomiędzy ustaleniami planu a ich kosztami. Wydaje się oczywiste, że rada gminy nie uchwali planu generującego wydatki nadmierne w stosunku do możliwości ekonomicznych gminy. Oznaczać to może świadome ograniczenie niektórych przyszłościowych zamierzeń.

W dalszej analizie pomija się warianty skrajne (teoretycznie możliwe), że gmina, tereny dotąd przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową przeznacza pod tereny zielone, a sieć dróg tworzy na nowo i prowadzi wyłącznie na dotychczas istniejących terenach budowlanych.

Dominująca struktura zmian przeznaczenia terenu będzie się składać z następujących zmian:

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo (różnego rodzaju),
- 2) lokalizacja inwestycji celów publicznych, w tym o charakterze ponadlokalnym (z wyłączeniem dróg),
- 3) ustalenie przebiegu dróg dla nowych terenów budowlanych,
- 4) lokalizacja nowych dróg, korekty i uzupełnienia przebiegu dróg na terenach zurbanizowanych i wysoko zurbanizowanych – w części, jako efekt realizacji wojewódzkich i krajowych systemów komunikacyjnych,
- 5) wyłączenia z zabudowy terenów dotychczas budowlanych.

Przedstawione powyżej zmiany przeznaczenia terenu są zróżnicowane powierzchniowo. Powyższa kolejność przedstawienia zmian odpowiada hierarchii wielkości powierzchni terenów objętych powyższymi zmianami. Przy czym wielkość powierzchni pod inwestycje celu publicznego może być w sposób zasadniczy zróżnicowana (od wielkości nieistotnych, do znacznych obszarów przy wyznaczaniu oczyszczalni ścieków, wysypisk itp.). Niemniej, uprawnione jest przekonanie, że tereny pod budownictwo wielokrotnie przekroczą powierzchniowe wielkości terenów objętych pozostałymi zmianami.

Skutki finansowe poszczególnych zmian przeznaczenia terenów:

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo (różnego rodzaju). W efekcie takiego przeznaczenia terenów (wcześniej o niższej wartości rynkowej np. rolne) wystąpi dodatnia renta planistyczna. Niezależnie od tego kto podejmie proces inwestycyjny (czy dotychczasowy właściciel, czy developer) wystąpi przeniesienie własności (w rozumieniu

kodeksowym) terenów (w pierwszym przypadku wraz z powstałą zabudową – w drugim transakcja nastąpi wcześniej) i 30% przyrostu wartości gruntu (z tytułu zmiany przeznaczenia) może być dochodem gminy,

- 2) lokalizacja inwestycji celów publicznych, w tym o charakterze ponadlokalnym. W efekcie wystąpi, tak jak i obecnie, konieczność wykupienia gruntów lub wypłacenia odszkodowań. W przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ww. koszty nie są finansowane z budżetu gminy. W projekcie ustawy bardzo mocno uzależnione jest wprowadzenie tego typu (ponadlokalnych) inwestycji od zabezpieczenia środków, także na odszkodowania. W przypadku gminnych inwestycji celu publicznego ww. koszty finansuje w zasadzie gmina. Decyzje lokalizacyjne w odniesieniu do lokalnych inwestycji celu publicznego o niekomercyjnym charakterze gminy będą musiały się wiązać z poniesieniem kosztów wykupu terenu,
- 3) ustalenie przebiegu dróg dla nowych terenów budowlanych. W efekcie konieczne będzie wykupienie gruntów, których powierzchnia w stosunku do nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo nie przekracza (na podstawie analizy przypadków) 15% łącznej powierzchni. Przy czym wykup powyższych terenów nastąpi w oparciu o ceny sprzed zmiany funkcji, czyli np. rolnej. Przy założeniu, że wzrost wartości terenu z tytułu zmiany przeznaczenia będzie dwukrotny, a sprzedane zostanie 70% pozostałych (bez dróg) terenów, wpływy z tytułu renty planistycznej będą o 40% wyższe niż koszty wykupu. Przy trzykrotnym wzroście wartości, a sprzedaży tylko 50% pozostałych terenów wpływy będą stanowiły dwukrotność kosztów wykupu. W sytuacji, gdy liczba transakcji będzie niższa od wyżej założonej istotnym dla rachunku wyniku przychodem gminy będą opłaty adiacenckie ponoszone przez właścicieli w związku z wybudowaniem drogi, infrastruktury itp. W tym przypadku saldo dla gminy będzie też pozytywne, ale pogorszy się jej bieżąca płynność,
- 4) nowe drogi, korekty i uzupełnienia przebiegu dróg na terenach zurbanizowanych i w wysoko zurbanizowanych – w istotnej części jako efekt realizacji wojewódzkich i krajowych systemów komunikacyjnych. W zasadzie koszty tego tytułu poniosą ponadgminne podmioty. Realizacja dróg lokalnych na terenach zurbanizowanych wiąże się z wykupem (lub odszkodowaniami) relatywnie drogich działek. Ale tego typu zmiany (właśnie ze względu na koszty) dokonywane są po wielostronnej analizie, w stanie koniecznym. Czyli koszty zostaną poniesione, niezależnie od tego, czy będzie istniał gminny plan przeznaczenia terenów i przebiegu dróg. Częstsze są korekty w istniejącym układzie dróg

na terenach zurbanizowanych polegające w zasadzie na ich poszerzeniu i przebudowie skrzyżowań. I to określa skalę ewentualnego wykupu,

- 5) wyłączenia z zabudowy terenów dotychczas budowlanych. Jest oczywiste, że musi się to wiązać z odszkodowaniami, ale tego typu rozstrzygnięcie musi być spowodowane bardzo istotnymi powodami, a więc legitymizujących koszty. Wydaje się zresztą, że im wcześniej (w fazach planowania przestrzennego) to zostanie dokonane, tym będzie mniej kosztowne, a zarazem racjonalniejsze.

Bezpośrednimi kosztami wprowadzenia instytucji gminnego planu przeznaczenia będą tylko nowe wydatki, a nie pozostałe, ponoszone przez inne podmioty lub i takie, które poniosłaby gmina. W efekcie, porównując wydatki z dochodami gminy z tytułu dodatniej renty planistycznej uprawnione jest twierdzenie, że wprowadzenie planu przeznaczenia nie musi wpłynąć negatywnie na rachunek wyniku gminy, ale może pogorszyć jej płynność w przypadku kumulacji wydatków. Dlatego w projekcie ustawy przewidziano rozwiązania umożliwiające przesunięcie terminu powstawania konieczności wykupu czy odszkodowania. Gmina planując np. drogę przez tereny zabudowane, może zgodnie z projektem w uchwalanym planie ustalić na określony okres prawo właściciela gruntu do jego dotychczasowego wykorzystania. Dopiero po tym okresie nastąpi faktyczna zmiana przeznaczenia gruntu i konieczność jego wykupienia. Odpowiednie zmiany dokonane zostaną też w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

□

Rozwój społeczno-gospodarczy

Szacowanie skutków podniesienia „atrakcyjności” inwestycyjnej gminy jest metodologicznie bardzo trudne. Oczywiście na decyzję inwestycyjną wpływa szereg czynników i tylko na niektóre ma wpływ gmina. Do analizy proponowanej ustawy inne czynniki należy przyjąć jako stałe. Na podstawie projektu ustawy uprawnione są następujące wnioski:

- 1) „przewidywalna przestrzeń” oznacza, że ograniczenia wykorzystania terenu i jego sąsiedztwa są znane przed podjęciem decyzji inwestycyjnej,
- 2) rozwiązania zawarte w ustawie ograniczają ryzyko inwestora i koszty inwestycji,
- 3) gmina dysponująca racjonalnym (a więc realnym realizacyjnie, na skutek weryfikacji ekonomicznej) planem dla całej gminy jest bardziej czytelna dla inwestora także w jego długofalowych zamierzeniach,

- 4) wzrost inwestycji oznacza nie tylko dodatkowe dochody, także podatkowe, ale i przyrost miejsc pracy. W efekcie następuje obniżenie skali ubóstwa. Poza efektem społecznym, zmniejsza się zapotrzebowanie na środki finansowe służące ochronie najbiedniejszych,
- 5) luka cywilizacyjna (w stosunku do Europy) w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wynosi ok. 110 mieszkań na 1000 mieszkańców. To jest ok. 4 mln mieszkań jest to wielkość obrazowo odpowiadająca zbudowaniu 40 stutysięcznych miast, projekt ustawy ułatwia rozstrzygnięcia lokalizacyjne,
- 6) jedną z barier budownictwa mieszkaniowego jest relacja kosztów do dochodów ludności. Na wysoki koszt mieszkań niepomijalny wpływ ma cena ziemi. Ustawa wpłynie, przez zwiększenie podaży gruntów budowlanych, na obniżkę ich cen.

Konkluzja

Rozwiązania zawarte w projekcie ustawy nie powodują zmiany salda dochodów i wydatków, a w średnio i długoterminowym okresie (przy pozostałych czynnikach, wpływających na gospodarkę, traktowanych jako stałe) prawdopodobne jest zwiększenie dochodów własnych gminy przy niezmienionym poziomie wydatków. Możliwe jest wystąpienie, w pierwszym okresie funkcjonowania ustawy, skumulowania wydatków, czyli pogorszenia płynności gminy. Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania tworzą możliwość uniknięcia tego zjawiska lub jego istotnego zminimalizowania.

Przedstawione w konkluzji skutki ekonomiczne ustawy są wysoce prawdopodobne. Niemniej należy podkreślić, że na rzeczywiste wyniki wpływ rozwiązań zawartych w projekcie ustawy będzie ograniczony, a decydujące dla konsekwencji ekonomicznych będą postanowienia samorządu.

3. Wskazanie podmiotów, na które oddziałuje ustawa

Bezpośrednio adresatem projektu ustawy są, z jednej strony, samorządy gminne i ich organy, z drugiej natomiast, właściciele nieruchomości położonych na terenie gminy. Ale projekt, racjonalizując gminną gospodarkę przestrzenną, pośrednio wpływa na wszystkich zainteresowanych korzystaniem z terenów położonych w gminie. Wpływ ten oczywiście będzie zróżnicowany. Dzięki ujawnianej w planie przeznaczenia czytelnej i przewidywalnej

polityce przestrzennej gminy w sposób zasadniczy projekt poprawia sytuację osób prawnych i fizycznych, które zamierzają zlokalizować na terenie gminy swoje zamierzenia inwestycyjne.

4. Konsultacje społeczne

W ramach konsultacji społecznych pierwszego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o zmianie niektórych innych ustaw w wersji z dnia 26 lipca 2004 r. wypowiedziały się następujące organy i instytucje: marszałkowie województw: kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, mazowieckiego, opolskiego, wielkopolskiego; wojewodowie: kujawsko-pomorski, lubelski, lubuski, małopolski, mazowiecki, podkarpacki, podlaski, pomorski, śląski, świętokrzyski, wielkopolski, zachodniopomorski; Związek Miast Polskich; wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast i gmin: Bielsko-Biała, Bytom, Ciechanów, Częstochowa, Gdańsk, Legnica, Łódź, Piekary Śląskie, Piła, Siedlce, Sulejówek, Wieruszów i Wrocław; Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Izba Architektów, Izba Gospodarcza Projektowania Architektonicznego, Izba Projektowania Budowlanego, Krajowa Izba Urbanistów, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Kopalnia Bełchatów, Naczelna Rada Zrzeszenia Handlu i Usług, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych, Polski Związek Firm Deweloperskich, Prezydium Konferencji Inwestorów, Towarzystwo Rozwoju Infrastruktury PROLINEA, Polskie Sieci Energetyczne S.A., SAP-Projekt, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji INTEGRACJA.

Szereg uwag zgłoszonych do projektu przedstawionego do konsultacji znalazło się w prezentowanej wersji. Uwagi dotyczyły głównie zakresu przedmiotowego planów miejscowych oraz ich zasięgu terytorialnego (całość, czy część powierzchni gminy powinna być objęta planem przeznaczenia). Dużo miejsca zajęły również uwagi dotyczące zasad obliczania wysokości renty planistycznej i odszkodowań wypłacanych właścicielom nieruchomości oraz zasad ich wypłacania.

Projekt ustawy był też przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Na wniosek strony samorządowej uzasadnienie projektu ustawy zostało uzupełnione o analizę skutków finansowych uchwalenia tej ustawy. W wyniku roboczych konsultacji z przedstawicielami samorządów terytorialnych, w tym także Komisji Wspólnej, do projektu ustawy wprowadzone zostały zmiany polegające m.in. na:

- 1) **U**dstąpieniu od zasady sporządzania aktu prawa miejscowego – planu przeznaczenia terenów dla obszaru całej gminy na rzecz planu przeznaczenia terenów sporządzanego dla obszarów określonych przez radę gminy, z jednoczesnym wskazaniem, w drodze odrębnej uchwały, pozostałych obszarów – wyłączonych spod zabudowy, dla których planu się nie sporządza,
- 2) **W**prowadzeniu mechanizmów pozwalających na uniknięcie spiętrzenia wydatków gminy z tytułu wykupu i odszkodowań, związanych ze zmniejszeniem wartości nieruchomości bądź niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, w wyniku wejścia w życie ustaleń planów miejscowych.

Mimo wprowadzenia do projektu ustawy wielu zmian, które wychodziły naprzeciw postulatom i poglądom strony samorządowej, Komisja Wspólna nie wyraziła jednak formalnej opinii pozytywnej, ani negatywnej w sprawie projektu ustawy.

5. Wpływ na rynek pracy

Ustawa nie będzie miała bezpośredniego wpływu na rynek pracy, ale ułatwienie inwestowania, możliwe dzięki realizacji zrjonalizowanej gospodarki przestrzennej, powinno służyć powiększeniu ilości przedsięwzięć inwestycyjnych, które z kolei wymagać będą zwiększenia zatrudnienia w budownictwie, a następnie w eksploatacji przekazanych do użytku nowych obiektów.

6. Wpływ na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki

Ustawa bezpośrednio nie wpłynie na zmianę konkurencyjności gospodarki, ale tworzy warunki do odbiurokratyzowania i skrócenia procedur decyzyjnych dyktowanych przez pozbawioną uznaniowości politykę przestrzenną w gminie. Wykorzystanie przez gminy tej możliwości oznaczać będzie obniżenie ryzyka i kosztów przygotowania inwestycji, a później, w trakcie eksploatacji, zmniejszenie ryzyka powstającego dotąd, np. z tytułu lokowania w sąsiedztwie wcześniej nieprzewidywanych, a uciążliwych inwestycji, co wywiera obecnie wpływ negatywny m.in. na atrakcyjność danych terenów.

7. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Dzięki możliwościom, jakie ustawa tworzy w zakresie gminnej polityki przestrzennej można oczekiwać także aktywizacji regionalnej i powiększenia zdolności do absorpcji środków unijnych.

Wprowadzenie przepisami prezentowanej ustawy jasnych zasad kształtowania przestrzeni na szczeblu gminnym stwarza nowe warunki do rozwoju inwestycji, w tym głównie budowlanych.

Ustalanie w drodze miejscowych przepisów zasad wykorzystania terenów w sposób trwały i powszechny stanowi istotną zmianę w stosunku do dotychczasowej polityki przestrzennej. Całkowita rezygnacja z ustalania w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych przeznaczenia określonych terenów, na rzecz precyzyjnego określenia tej kwestii w prawie powszechnie obowiązującym, otwiera możliwości inwestycyjne dla nieograniczonej ilości podmiotów zainteresowanych inwestowaniem. Tym samym polska przestrzeń staje się „przewidywalna” dla inwestorów.

W ślad za tym stwarza się warunki do realizowania nowych inwestycji i powstawania nowych miejsc pracy, w sposób planowy i zorganizowany, bez niebezpieczeństwa wynikającego z podejmowania doraźnych decyzji rujnujących przestrzeń i stwarzających potencjalne zagrożenia z tego wynikające (kosztowne i nieodwracalne zmiany w przestrzeni uniemożliwiające realizację planowej polityki przestrzennej).

Jasne i trwałe warunki do inwestowania powstałe w wyniku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwalają jednocześnie na zaplanowanie rozwoju gospodarczego zarówno gminy, jak i regionu. Umożliwia to nie tylko uporządkowanie gospodarki przestrzennej, ale także gospodarczej, przez możliwość dokonania prognozy wzrostu zatrudnienia w wyniku generowania nowych inwestycji. Udostępnienie nowych terenów pod inwestycje zawsze pociąga za sobą ożywienie gospodarcze w regionie.

Kolejnym walorem projektowanej ustawy jest zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod inwestycje w skali całego kraju, a co za tym idzie obniżenie kosztów zakupu ziemi pod inwestycje. Zmniejszenie tych kosztów jest kolejnym czynnikiem mającym istotny wpływ na regionalne ożywienie gospodarcze.

Zatem wejście w życie ustawy, której projekt został przedstawiony, w przypadku racjonalnego wykorzystania jej regulacji przez organy gmin, będzie miało bardzo pozytywny wpływ na rozwój regionalny i ożywienie gospodarcze kraju.

20/1



URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU
Jarosław Pietras

Sekr.Min.JP-2684 /04/DP/ps

Warszawa, dnia 20/12/2004 r.

Pan
Aleksander Proksa
Sekretarz Rady Ministrów

Szanowny Panie Ministrze

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym gmin, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Jarosława Pietrasa, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-167-04) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

T. Nowalski

Do uprzejmej wiadomości:
Pan Krzysztof Opawski
Minister Infrastruktury

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY ¹⁾

z dnia

w sprawie obowiązujących w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych

Na podstawie art. 11 ust. 4 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ..., poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1

Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi dotyczące:

- 1) stosowanych oznaczeń;
- 2) nazewnictwa;
- 3) jednolitych standardów zapisywania ustaleń planu miejscowego;
- 4) sposobu dokumentowania prac planistycznych.

§ 2

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr..... poz.);
- 2) projekcie planu miejscowego – należy przez to rozumieć projekt planu przeznaczenia lub planu zabudowy lub przepisów urbanistycznych;
- 3) projekcie tekstu planu miejscowego – należy przez to rozumieć projekt treści uchwały, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy;

¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie §1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 134, poz. 1429).

- 4) projekcie rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć projekt części graficznej stanowiącej załącznik do uchwały, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy;
- 5) nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni.

§ 3

Projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać:

- 1) określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy;
- 2) określenie granic obszaru objętego uchwałą;
- 3) określenie integralnych części uchwały;
- 4) ustalenia planu miejscowego, o których mowa odpowiednio w art. 8 – 10 ustawy.

§ 4

1. Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.
2. Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.
3. Przy sporządzaniu projektu rysunku planu miejscowego stosuje się podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego określone w Polskiej Normie PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.
4. Barwne oznaczenia graficzne na projekcie rysunku planu miejscowego należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający czytelność projektu rysunku planu miejscowego, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

5. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych.
6. W przypadku gdy projekt rysunku planu miejscowego sporządzony w jednobarwnej technice graficznej wyjaśnia wystarczająco ustalenia projektu planu miejscowego, stosowanie barwnych oznaczeń nie jest wymagane.

§ 5

Ustala się następujące standardy zapisywania ustaleń projektu tekstu planu przeznaczenia:

- 1) przebieg linii rozgraniczających tereny, o których mowa w art. 8 ust. 3 i 4 ustawy, określa się w odniesieniu do istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych terenu, w sposób, który umożliwi jednoznaczne odwzorowanie tych linii w przestrzeni;
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, o którym mowa w art. 8 ust. 5 ustawy, powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) ustalenia dotyczące rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w art. 8 ust. 8 ustawy, powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju;
- 4) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu przeznaczenia powinna zawierać w szczególności:
 - a) prognozę wpływu ustaleń planu przeznaczenia na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 24 – 27 ustawy,
 - b) prognozę wpływu ustaleń planu przeznaczenia na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
 - c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu przeznaczenia, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

§ 6

Ustala się następujące standardy zapisywania ustaleń w projekcie rysunku planu przeznaczenia:

- 1) projekt rysunku planu przeznaczenia powinien zawierać:
 - a) granice obszaru objętego planem przeznaczenia lub jego zmianą,
 - b) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w art. 8 ust. 1 – 4 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,
 - c) oznaczenie przeznaczenia terenów, o którym mowa w art. 8 ust. 5 ustawy,
 - d) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
 - e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu planu przeznaczenia oznaczeń i symboli;
- 2) podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu zabudowy określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 7

Ustala się następujące standardy zapisywania ustaleń projektu tekstu planu zabudowy:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627, z późn. zm.²),
 - b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
 - 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
 - 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
 - 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
 - 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 233, poz. 1957 oraz z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80 poz. 717 i 721).

podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 11) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;
- 12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;
- 13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 26 ust. 1 powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu zabudowy zgodnie z art. 9 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów; stawkę 0% ustala się dla terenów, dla których nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu zabudowy.

§ 8

Ustala się następujące standardy zapisywania ustaleń w projekcie rysunku planu zabudowy:

1) projekt rysunku planu zabudowy powinien zawierać:

- a) wyrys z planu przeznaczenia z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu zabudowy,
- b) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- c) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- d) granice administracyjne,
- e) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych,
- f) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- h) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
- i) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego,
- j) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu planu przeznaczenia oznaczeń i symboli;

2) podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu zabudowy określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 9

Ustala się następujące standardy zapisywania ustaleń projektu tekstu przepisów urbanistycznych:

- 1) ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 i 3 ustawy, określa się jako ustalenia jednolite dla całego terenu objętego projektem przepisów urbanistycznych;
- 2) ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 i 3 ustawy, określa się jako zbiór nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

- 3) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 4) stawkę 0%, o której mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy, ustala się dla terenów, dla których nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przepisów urbanistycznych.

§ 10

Wykonanie czynności, o których mowa w art. 14 – 16 ustawy, dokumentuje się poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych, składającej się z:

- 1) uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ogłoszenia prasowego i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których wzór określa załącznik nr 2 do rozporządzenia, wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których wzór określa załącznik nr 3 do rozporządzenia, wraz z dowodami doręczenia;
- 4) wykazu wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego wzór określa załącznik nr 4 do rozporządzenia;
- 5) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia wniosków, o których mowa w pkt 4;
- 6) prognozy skutków finansowych – w przypadku planu przeznaczenia;
- 7) dowodów przekazania projektu planu miejscowego do zaopiniowania i uzgodnień;
- 8) wykazu opinii do projektu planu miejscowego, którego wzór określa załącznik nr 5 do rozporządzenia;









- 9) wykazu uzgodnień projektu planu miejscowego, którego wzór określa załącznik nr 6 do rozporządzenia;
- 10) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeśli jest wymagana;
- 11) prognozy oddziaływania na środowisko, jeśli jest wymagana;
- 12) ogłoszenia prasowego i obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, których wzór określa załącznik nr 7 do rozporządzenia, wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 13) wykazu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, którego wzór określa załącznik nr 8 do rozporządzenia;
- 14) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 15) dowodów potwierdzających czynności ponawiane w związku z uwzględnieniem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 16) uchwały rady gminy o uchwaleniu planu miejscowego, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy, wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
- 17) informacji o składzie zespołu autorskiego projektu planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.





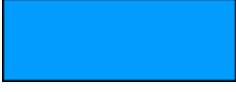


§ 11



Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik nr 1

**Podstawowe oznaczenia graficzne, które należy stosować
 w projekcie rysunku planu miejscowego**

Lp.	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie literowe	Kolor oznaczenia w projekcie rysunku planu	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN		- kolor jasnobrązowy
1.2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW		- kolor ciemnobrązowy
2.	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ			
2.1	Tereny zabudowy usługowej	U		- kolor czerwony
2.2	Tereny sportu i rekreacji	US		- kreskowanie zielono -czerwone
2.3	Tereny rozmieszczenia centrów handlowo-usługowych	UC		- kreskowanie czerwono -ciemnoszare
3.	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO			
3.1	Tereny rolnicze	R		- kolor żółty
3.2	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	RU		- kreskowanie żółto - czerwone
3.3	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i	RM		- kreskowanie żółto -jasnobrązowe

	ogrodniczych			
4.	TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ			
4.1	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	P		- kolor fioletowy
4.2	Obszary i tereny górnicze	PG		
5.	TERENY ZIELENI I WÓD			
5.1	Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	ZN		- kolor ciemnozielony
5.2	Lasy	ZL		
5.3	Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje	ZP		- kolor zielony
5.4	Tereny ogrodów działkowych	ZD		
5.5	Cmentarze	ZC		
5.6	Obszary zagrożone powodzią	ZZ		- kreskowanie jasnozielone na tle w kolorze odpowiednim do przeznaczenia
5.7	Tereny wód powierzchniowych morskich	WM		- kolor jasnoniebieski
5.8	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	WS		
6.	TERENY KOMUNIKACJI			
6.1	Tereny dróg publicznych	KD		- kolor biały
6.2	Tereny dróg wewnętrznych	KDW		- kolor jasnoszary

6.3	Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne	KW		- kolor ciemnoniebieski
7.	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ			
7.1	Elektroenergetyka	E		- kolor ciemno szary
7.2	Gazownictwo	G		
7.3	Wodociągi	W		
7.4	Kanalizacja	K		
7.5	Telekomunikacja	T		
7.6	Gospodarowanie odpadami	O		
7.7	Ciepłownictwo	C		

Załącznik nr 2

WZÓR

data.....

*pieczęć wójta, burmistrza
albo prezydenta miasta *)*

OGŁOSZENIE / OBWIESZCZENIE *)

**o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego:**

Plan przeznaczenia / Plan zabudowy / Gminne przepisy urbanistyczno-architektoniczne

*)

(nazwa planu)

Na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ... poz. ...) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy.....uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*), obejmującego
o b s z a r

.....

(opis granic obszaru objętego uchwałą)

Zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionego planu miejscowego.

Wnioski należy składać na piśmie w

(nazwa i adres)

w terminie do dnia

Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(* niepotrzebne skreślić)

Załącznik nr 3

WZÓR

data.....

pieczęć wójta, burmistrza

albo prezydenta miasta *)

według rozdzielnika

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ... poz. ...) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy.....uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*), obejmującego obszar.....

(opis granic obszaru objętego uchwałą)

Wnioski do planu miejscowego mogą być składane w terminie do dnia
w siedzibie Urzędu Gminy w

Rozdzielnik:

(instytucje i organy wymienione w art. 14 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy)

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(niepotrzebne skreślić)*

WZÓR

WYKAZ WNIOSKÓW DO MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*).....

.....
(nazwa planu)

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8

Załączniki:

- zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(* niepotrzebne skreślić)

WZÓR

**WYKAZ OPINII DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*)

.....
(nazwa planu)

Lp.	Opiniujący (nazwa i adres)	Data udostępnienia projektu planu miejscowego do opiniowania	Przebieg opiniowania		Uwagi
			Opinia negatywna (data)	Opinia pozytywna (data)	
1	2	3	4	5	6

Załączniki:

- zbiór opinii zamieszczonych w wykazie

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(* niepotrzebne skreślić)

WZÓR

**WYKAZ UZGODNIEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów
urbanistyczno-architektonicznych*)

.....
(nazwa planu)

Lp.	Uzgadniający (nazwa i adres)	Data udostępnienia projektu planu miejscowego do uzgodnienia	Przebieg i data uzgodnienia			Uwagi
			Uzgodnienie pozytywne	Uzgodnienie negatywne	Uzgodnienie ponowne	
1	2	3	4	5	6	7

Załączniki:

- zbiór uzgodnień zamieszczonych w wykazie

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(* *niepotrzebne skreślić*)

WZÓR

data.....

*pieczęć wójta, burmistrza
albo prezydenta miasta *)*

OGŁOSZENIE / OBWIESZCZENIE*)

**o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego:**

**Plan przeznaczenia / Plan zabudowy / Gminne przepisy urbanistyczno-architektoniczne
*)**

(nazwa planu)

Na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ..., poz. ...) oraz uchwały Rady Gminy nr z dnia zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*) obejmującego obszar, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od do w siedzibie w godz. od do

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, uwagi do projektu planu przeznaczenia może wnieść każdy, natomiast do projektu planu zabudowy oraz projektu przepisów urbanistycznych – wyłącznie właściciele oraz użytkownicy wieczysti nieruchomości objętych ustaleniami tych projektów.

Uwagi należy składać na piśmie do Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta*) z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(niepotrzebne skreślić)*

WZÓR

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu przeznaczenia / planu zabudowy / gminnych przepisów urbanistyczno-architektonicznych*)

.....
(nazwa planu)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwz ględnio na	Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwz ględnio na	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Wójt, Burmistrz albo Prezydent Miasta *)

.....

(* niepotrzebne skreślić)

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia jest realizacją delegacji ustawowej zawartej w art. 11 ust. 4 i 5 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ..., poz. ...), zobowiązującej ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do określenia w drodze rozporządzenia obowiązujących w planach miejscowych oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, a także jednolitych standardów zapisywania ustaleń planów miejscowych.

Przedmiotowa problematyka była do tej pory regulowana przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 587). Niniejszy projekt dostosowuje treść rozporządzenia do zmienionego przez ustawę systemu planowania, który wprowadza nowe formy planów miejscowych: plany przeznaczenia i gminne przepisy urbanistyczno - architektoniczne. Jednocześnie uległ zmianie zakres wymaganych regulacji, zawarty w ustawowej delegacji.

Proponowane przez rozporządzenie reguły ujednolicają ogólnie obowiązujące, nie zawsze jednak szczegółowo sformułowane wzorce zasad zapisu planów w ich częściach tekstowej i graficznej. Przyniesie to szereg korzyści, wśród których wymienić należy m.in.:

- umożliwienie szybkiej, zbiektywizowanej oceny planów pod kątem ich spójności i kompletności,
- uzyskanie wysokiego stopnia porównywalności ich ustaleń,
- ułatwienie odczytywania i interpretowania ustaleń planów dla potrzeb inwestorów i rozwiązywania indywidualnych spraw obywateli,
- uproszczenie procedur opiniowania i uzgodnień planów oraz eliminacji wynikających w tej dziedzinie nieprawidłowości a niekiedy daleko idących rozbieżności pomiędzy stronami,
- stworzenie podstaw do budowy gminnych baz danych o ustaleniach planistycznych i zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym,
- wypracowanie jednoznacznych poglądów na przedmiot zlecenia prac projektowych, ich wykonywania, wyceniania i ocen.

Reguły określone w rozporządzeniu dotyczą tylko podstawowych, minimalnych wymagań i nie ograniczają sporządzających plany miejscowe w stosowaniu rozszerzonego zakresu, czy wzbogaconego sposobu zapisu planu.

Regulacje obejmują następujące elementy:

- definicje podstawowych pojęć stosowanych przy sporządzaniu planów,
- wymagania dotyczące formy części tekstowej planu miejscowego,
- wymagania dotyczące formy części graficznej planu miejscowego,
- standardy zapisu zawartości merytorycznej tekstu planu przeznaczenia,
- standardy zapisu zawartości merytorycznej rysunku planu przeznaczenia,
- standardy zapisu zawartości merytorycznej tekstu planu zabudowy,
- standardy zapisu zawartości merytorycznej rysunku planu zabudowy,
- standardy zapisu zawartości merytorycznej tekstu przepisów urbanistycznych,
- podstawowe oznaczenia graficzne przeznaczone do stosowania na rysunkach planów miejscowych,
- spis dokumentów stanowiących dokumentację procesu planistycznego wraz z podaniem wzorów niektórych dokumentów, a także wymagań dotyczących prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Uregulowania zawarte w załączniku nr 1 do rozporządzenia, dotyczące stosowania odpowiednich oznaczeń na rysunku planu, są oparte o dotychczasowe rozporządzenie.

Ujednolicenie wymogów formalnych dotyczących dokumentacji prac planistycznych przyczyni się do podniesienia ich jakości i ograniczy liczbę formalnych, czy prawnych uchybień w tworzonych przy uchwalaniu planów miejscowych dokumentacjach.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje rozporządzenie.

Rozporządzenie oddziałuje na organy jednostki administracji samorządowej, oraz na podmioty zaangażowane w proces sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także na użytkowników tych planów.

2. Konsultacje.

Projekt rozporządzenia zostanie przesłany do instytutów naukowo-badawczych, stowarzyszeń i izb zawodowych, zajmujących się tematyką planowania przestrzennego, w celu konsultacji społecznych. Projekt zostanie także umieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury.

3. Wpływ rozporządzenia na sektor finansów publicznych.

Wejście rozporządzenia w życie nie spowoduje obciążenia budżetu państwa.

Planowanie przestrzenne jest zadaniem własnym gminy i zadania wynikające z wprowadzenia rozporządzenia muszą być realizowane z jej budżetu.

4. Wpływ rozporządzenia na rynek pracy.

Brak wpływu.

5. Wpływ rozporządzenia na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

Brak bezpośredniego wpływu. Podniesienie jakości i skuteczności sporządzania planów miejscowych może mieć pośredni wpływ na zwiększenie konkurencyjności gospodarki kraju.

6. Wpływ rozporządzenia na sytuację i rozwój regionalny.

Brak bezpośredniego wpływu. Podniesienie jakości i skuteczności sporządzania planów miejscowych może mieć pośredni wpływ także na rozwój regionalny.

12/34zb

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾**

z dnia

**w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności
i bezpieczeństwa państwa**

Na podstawie art. 11 ust. 6 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ..., poz. ...) zarządza się, co następuje:

§1. Względnianie potrzeb obronności państwa w zagospodarowaniu przestrzennym ma na celu zapewnienie warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności przez:

- 1) utrzymanie potencjału obronnego państwa;
- 2) zapewnianie warunków do funkcjonowania sił zbrojnych w okresie pokoju oraz do działania w razie agresji militarnej;
- 3) zapewnienie warunków do przyjęcia, rozmieszczenia, zaopatrywania i funkcjonowania sojusznicznych sił zbrojnych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) zapewnianie funkcjonowania gospodarki państwa w razie agresji militarnej, w tym ewakuacji ludności i elementów materialnych gospodarki;
- 5) tworzenie warunków umożliwiających lokalizację, realizację i adaptację obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronne.

2. Względnianie potrzeb bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym ma na celu przygotowanie i przeciwdziałanie zagrożeniom wewnętrznym, w szczególności przez zapewnienie warunków do:

- 1) reagowania na:
 - a) zagrożenia zdrowia i życia ludzi,
 - b) katastrofy i klęski żywiołowe,
 - c) zagrożenia gospodarczego i ekonomicznego funkcjonowania państwa,
 - d) przestępczość i akty terroryzmu;
- 2) ochrony bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) ochrony bezpieczeństwa powszechnego;
- 4) wykonywania zadań z zakresu ochrony: osób, obiektów, zabytków i urządzeń;
- 5) ochrony granicy państwa;
- 6) wykonywania zadań dotyczących uchodźców i azylantów.

¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie §1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 134, poz. 1429).

§2.1. Właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez:

- 1) składanie wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) uzgadnianie projektów planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

2. Organy, o których mowa w ust. 1, uzgadniają projekty planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie:

- 1) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 2) ograniczeń, które powinny obowiązywać w strefach ochronnych, w tym dotyczących użytkowania i przeznaczenia terenów, zabudowy oraz przebywania ludzi;
- 3) ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejącej i planowanej infrastruktury niezbędnej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- 5) wymagań dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 6) wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego, w tym pożarowych wynikających z planowanych warunków zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności z lokalizacji zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;
- 9) budowy obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności, w tym jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- 10) wznoszenia budowli ochronnych;
- 11) budowy infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych:
 - a) realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania,
 - b) ochronie przeciwpożarowej,
 - c) zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami,
 - d) zaopatrywaniu ludności w wodę pitną,
 - e) zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§3. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się, określając w szczególności:

- 1) powiązania komunikacyjne oraz infrastrukturalne sieci osadniczej województwa, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
- 2) obszary problemowe wraz z zasadami ich zagospodarowania oraz obszary metropolitalne;

- 3) obszary wsparcia;
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 6) obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin;
- 7) obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§14. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, określając w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zwłaszcza nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia jest realizacją delegacji ustawowej zawartej w art. 11 ust. 6 ustawy z dnia ... o zagospodarowaniu przestrzennym gmin (Dz. U. Nr ..., poz. ...), zobowiązującej ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej do określenia w drodze rozporządzenia sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:

- 1) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;
- 2) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym.

Przedmiotowa problematyka była do tej pory regulowana przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309). Niniejszy projekt nie wprowadza istotnych zmian, jedynie dostosowuje treść rozporządzenia do zmienionego przez ustawę systemu planowania, który likwiduje studium, a wprowadza nowe akty prawa miejscowego.

Ze względu na wagę i specyfikę tych zagadnień rozpatrywanych w aspekcie przestrzennym, uwzględnianie potrzeb obronnych i bezpieczeństwa państwa ma następować na wszystkich poziomach planowania przestrzennego i we wszystkich dokumentach planistycznych, sporządzanych zgodnie z przepisami ww. ustawy oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 117 z późn. zm.), to jest w : koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, czyli planie przeznaczenia, planie zabudowy i gminnych przepisach urbanistyczno - architektonicznych.

Projektowane rozporządzenie określa katalog niezbędnych przedsięwzięć istotnych dla zachowania gotowości obronnej i bezpieczeństwa państwa w powiązaniu z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Jednocześnie określa zakres zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, w obszarze którego organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa zapewniają uwzględnianie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględnianie tych potrzeb odbywa się poprzez udział właściwych organów w procesie sporządzania dokumentów planistycznych polegający na składaniu wniosków, opiniowaniu, uzgadnianiu i zgłaszaniu uwag na odpowiednim etapie procedury planistycznej.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje rozporządzenie.

Rozporządzenie oddziałuje na organy jednostki administracji samorządowej, oraz na podmioty zaangażowane w proces uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem obronności i bezpieczeństwa państwa.

2. Konsultacje.

Projekt rozporządzenia zostanie przesłany do instytutów naukowo-badawczych, stowarzyszeń i izb zawodowych, zajmujących się tematyką planowania przestrzennego, w celu konsultacji społecznych. Projekt zostanie także umieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury.

3. Wpływ rozporządzenia na sektor finansów publicznych.

Wejście rozporządzenia w życie nie spowoduje obciążenia budżetu państwa i budżetów samorządu terytorialnego. Wymagania określone w rozporządzeniu nie zwiększają kosztów planowania przestrzennego.

4. Wpływ rozporządzenia na rynek pracy.

Brak wpływu.

5. Wpływ rozporządzenia na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

Brak wpływu.

6. Wpływ rozporządzenia na sytuację i rozwój regionalny.

Brak wpływu.