

USTAWA
z dnia 2006 r.
o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych
ustaw

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) "obszarze metropolitalnym" - należy przez to rozumieć zwarty układ przestrzenny, składający się z wielkiego miasta lub wzajemnie zależnych wielkich miast, oraz powiązanego z nim lub z nimi funkcjonalnie bezpośredniego otoczenia, charakteryzujący się wysokim poziomem i dynamiką rozwoju, ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zgodnie z podziałem terytorialnym państwa;”;

b) dodaje się pkt 20 i 21 w brzmieniu:

„20) „zmianie zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć:

a) zmianę sposobu użytkowania gruntów, określonego w klasyfikacji zawartej w ewidencji gruntów i budynków,

b) wykonanie obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217) w określonym miejscu, a także jego odbudowę, rozbudowę i nadbudowę,

c) wykonanie prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;

21) „działce sąsiedniej” - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, dostępną z tej samej drogi i przylegającą bezpośrednio do granicy działki, objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.”;

2) w art. 4 uchyla się ust. 3;

3) uchyla się art. 7;

4) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając wytyczne wynikające z:

1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;

2) planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem;

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319.

- 4) wieloletniego programu inwestycyjnego gminy;
 - 5) decyzji, planów i programów, mających wpływ na gospodarkę przestrzenną gminy, sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
3. Studium sporządza się i uchwała dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.
4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy.
5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.”;
- 5) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:
- „Art. 9a. 1. Z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zmianę studium może wystąpić każdy w każdym czasie. Przepisów działu VIII rozdz. 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.
2. Zmiana studium może dotyczyć części obszaru gminy.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2:
- 1) integralną częścią uchwały o przystąpieniu do zmiany studium jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego tą zmianą;
 - 2) projekt zmiany studium sporządza się w granicach przyjętych w uchwale o przystąpieniu do jego zmiany .
4. Zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane.
5. Procedura zmiany studium może być prowadzona równocześnie z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.
6. Zmiana studium wymaga dostosowania jego projektu do wymogów określonych w art. 10, w granicach przyjętych do jego zmiany.”;
- 6) w art. 10:
- a) w ust. 2:
 - pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) obszary, dla których, zgodnie z art. 14 ust. 7, obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem podstawy prawnej tego obowiązku;”
 - pkt 14 i 15 otrzymują brzmienie:

„14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rewitalizacji lub rekultywacji;

15) obszary terenów zamkniętych;”
 - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.”;
- 7) art. 11 otrzymuje brzmienie:

„Art. 11. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub jego zmiany, kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub jego zmiany, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub jego zmiany instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu studium;
- 3) zakłada i prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza projekt studium lub zmiany studium, rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1;
- 5) występuje o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium lub zmiany studium do:
 - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - b) gmin sąsiednich,
 - c) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych - w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a jeżeli zgoda taka jest wymagana, występuje o zgodę,
 - d) organu właściwego do spraw ochrony zdrowia - w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, a w przypadku gmin uzdrowiskowych w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - e) organu właściwego do spraw ochrony środowiska – w zakresie objętym prognozą oddziaływania na środowisko,
 - f) organu właściwego do spraw ochrony przyrody - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu wraz z ich otulinami,
 - g) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - h) właściwego organu administracji geologicznej – w zakresie zagospodarowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
 - i) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
 - j) właściwego organu nadzoru górniczego, w przypadku występowania na terenie gminy terenów górniczych – w zakresie zasad ich zagospodarowania,

- k) właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu studium lub zmiany studium do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - l) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 6) uzgadnia projekt studium lub zmiany studium z:
- a) wojewodą - w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1,
 - b) zarządem województwa - w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczącymi rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
 - c) zarządem powiatu – w zakresie jego zgodności z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- 7) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu studium lub zmiany studium do publicznego wglądu na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu na okres co najmniej 30 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w tym projekcie rozwiązaniami;
- 9) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium lub zmiany studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu;
- 10) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt studium lub zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 9a ust. 2 projekt zmiany studium podlega opiniowaniu i uzgadnianiu tylko w zakresie przyjętym do zmiany.”;

- 8) po art. 11 dodaje się art. 11a w brzmieniu:

„Art. 11a. 1. Jeżeli w trakcie sporządzania projektu studium lub jego zmiany dokonane zostaną zmiany w projekcie w wyniku uwzględnienia opinii, uzgodnień, uwag oraz rozstrzygnięć rady gminy, o których mowa w art. 12 ust. 1, czynności, o których mowa w art. 11, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

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

3. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o nieuwzględnieniu uwag dotyczących projektu studium lub zmiany studium nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”;

- 9) w art. 12:

a) ust. 2-4 otrzymują brzmienie:

„2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu studium lub zmiany studium wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 1, oraz dokumentacją

prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi, a także oceny zakresu uwzględnienia wytycznych, o których mowa w art. 9 ust. 2.

3. W przypadku nieuwzględnienia w przedstawionym wojewodzie do oceny studium wytycznych w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, powstaje obowiązek uchwalenia zmiany studium w terminie 12 miesięcy od dnia przedstawienia wojewodzie studium do oceny.

4. Jeżeli rada gminy w terminie, o którym mowa w ust. 3, nie uchwaliła zmiany studium, wojewoda wzywa radę gminy do uchwalenia tej zmiany w wyznaczonym przez niego terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wojewoda sporządza zmianę studium oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.”;

b) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, koszty sporządzenia zmiany studium ponosi w całości gmina, której dotyczy zarządzenie zastępcze.”;

10) art. 13 otrzymuje brzmienie:

“Art. 13. 1. Koszty sporządzenia studium obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku zrealizowania przez gminę obowiązku, wynikającego z art. 12 ust. 4 w terminie, o którym mowa w tym przepisie, koszty sporządzenia zmiany studium ponoszą:

- 1) wojewoda - w części, w której zmiana studium wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 2) marszałek województwa - w części, w której zmiana studium wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;
- 3) starosta powiatu - w części, w której zmiana studium wynika z obowiązku uwzględnienia w nim rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- 4) inwestor realizujący inwestycję celu publicznego - w części, w której zmiana studium jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

3. Spory dotyczące spraw, o których mowa w ust. 2, rozstrzygają sądy powszechne.”;

11) w art. 14:

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

„4a. Z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o przystąpienie do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany może wystąpić każdy w każdym czasie. Przepisów działu VIII rozdz. 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.”,

b) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:

„6. W odniesieniu do terenów zamkniętych, z wyłączeniem kolejowych terenów zamkniętych w granicach administracyjnych miast, w planie miejscowym ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

7. Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeśli wymagają tego przepisy odrębne, a także dla wyznaczonych w studium:

- 1) obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) obszarów wymagających rewitalizacji;
- 3) obszarów przestrzeni publicznej;
- 4) obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) obszarów wyłączenia spod zabudowy;
- 6) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².”;

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

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia studium oraz przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego planem.”;

13) w art. 16 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Część graficzną planu miejscowego sporządza się w skali 1:1.000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, a w przypadku ich braku - ortofotomap lub map katastralnych . W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500, 1:2.000 lub 1:2.880, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5.000.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.”;

14) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej, na stronie internetowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) zakłada i prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium i rozpatrując złożone wnioski do planu, w tym te, o których mowa w pkt 1;
- 5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;

- 6) występuje o opinie o projekcie planu do:
- a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - b) wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) uzgadnia projekt planu z:
- a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu - w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków - w zakresie zasad zagospodarowania terenów, objętych ochroną konserwatorską,
 - c) właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
 - d) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa - w zakresie dostosowania ustaleń projektu do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - e) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - f) właściwym organem nadzoru górniczego - w zakresie zagospodarowania terenów górniczych, o których mowa w ustawie z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, z późn. zm.²⁾),
 - g) właściwym organem administracji geologicznej - w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - h) organem właściwym do spraw ochrony zdrowia - w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, a w przypadku gmin uzdrowiskowych w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - i) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - j) organem właściwym do spraw ochrony przyrody - w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu wraz z ich otulinami,
 - k) ministrem właściwym do spraw administracji publicznej - w zakresie zagospodarowania obszaru położonego w granicach Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,
- w zakresie, w którym organy te wyraziły negatywną opinię do studium;

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2006 r. Nr 133 poz. 934 i Nr 170 poz. 1217.

- 8) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 9) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 10) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;
 - 11) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 10, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
 - 12) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 10;
 - 13) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 10.”;
- 15) w art. 18 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „Art.18. 1. Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.
2. Uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 10.”
- 16) art. 19 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 19. 1. Jeżeli w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego lub jego zmiany, dokonane zostaną zmiany w projekcie w wyniku uwzględnienia opinii, uzgodnień, uwag oraz rozstrzygnięć rady gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 – czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.
2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu objęta zmianą.
3. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o nieuwzględnieniu uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”;
- 17) w art. 20:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu uwzględnienia w planie ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia poszczególnych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu

stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.”,

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

„1a. W uchwale, którą przyjmuje się plan miejscowy, rada gminy określa zobowiązania gminy związane z realizacją planu.”;

18) w art. 21

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Koszty sporządzenia planu miejscowego ponoszą:

1) wojewoda - w części, w której zmiana planu miejscowego wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;

2) marszałek województwa - w części, w której zmiana planu miejscowego wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;

3) starosta powiatu - w części, w której zmiana planu miejscowego wynika z obowiązku uwzględnienia w nim rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;

4) inwestor realizujący inwestycję celu publicznego - w części, w jakiej zmiana planu miejscowego jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Spory dotyczące spraw, o których mowa w ust. 2, rozstrzygają sądy powszechne.”;

19) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„Art. 21a. 1. W celu wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim albo powiatowym do planu miejscowego odpowiednio wojewoda, marszałek województwa albo starosta:

1) występuje z odpowiednim wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta;

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. 36, oraz wydatków na ewentualne przedsięwzięcia dodatkowe;

3) zawiera umowę z wójtem, burmistrzem albo prezydentem, 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 pkt 3, nie zostanie zawarta, o warunkach, będących jej przedmiotem, rozstrzyga odpowiednio: wojewoda, marszałek województwa albo starosta. Rozstrzygnięcie to wymaga zatwierdzenia, po zasięgnięciu opinii zainteresowanej gminy, przez ministra właściwego do spraw administracji.

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. 36.”;

20) Art. 23 otrzymuje brzmienie:

„Art. 23. Organy, o których mowa w art. 11 pkt 5 i 6 oraz art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu odpowiednio projektu studium albo projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.

21) Art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. 1. Organy, o których mowa w art. 11 pkt 6 oraz art. 17 pkt 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, uzgadniają, na swój koszt, odpowiednio projekt studium albo projekt planu miejscowego. Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może uznać za uzgodniony projekt studium albo projekt planu miejscowego w przypadku, w którym organy, o których mowa w ust. 1, nie określą warunków, na jakich uzgodnienie może nastąpić, albo nie powołają podstawy prawnej uzasadniającej ich określenie.

3. Uzgodnienie pod warunkiem lub odmowa uzgodnienia następuje w drodze decyzji administracyjnej. Stroną w tym postępowaniu jest wyłącznie gmina.”

22) w art. 25:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez organy, o których mowa w art. 11 pkt 5 i 6 oraz art. 17 pkt 6 i 7, nie krótszy niż 14 dni od dnia udostępnienia projektu studium albo projektu planu miejscowego.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Uzgodnienie oraz zaopiniowanie projektu studium lub projektu planu miejscowego może nastąpić w trybie konferencji uzgodnieniowej.”;

23) w art. 26 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Spory w zakresie kosztów, o których mowa w ust. 1, rozstrzygają sądy powszechne.”

24) art. 27 otrzymuje brzmienie:

„Art. 27. 1. Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

2. Zmiana planu miejscowego wymaga dostosowania jego projektu do wymogów określonych w art. 15 i 16 ust.1 ustawy, w granicach przyjętych do zmiany planu.”;

25) art. 28 otrzymuje brzmienie:

„ Art. 28. 1. Naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, naruszenie właściwości organów w tym zakresie, a także niezgodność z prawem tej uchwały, jej załączników lub dokumentacji planistycznej powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

2. O nieważności uchwały rady gminy w sprawie studium lub planu miejscowego z powodów, o których mowa w ust. 1, orzeka wojewoda, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia uchwały. Przepisu art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.³⁾) nie stosuje się, a art. 93 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub 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. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi.

4. W przypadku złożenia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, o którym mowa w ust. 2, oraz skargi na uchwałę w sprawie studium lub planu miejscowego na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, sąd administracyjny wyznacza rozprawę nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wpłynięcia skargi do sądu i rozstrzyga sprawę w ciągu 90 dni od dnia wszczęcia postępowania. Przepisu art. 92 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym nie stosuje się.”;

26) w art. 32 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

1) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zgodności ustaleń studium i planów miejscowych w zakresie wytycznych wynikających w szczególności z:

- a) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- b) planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- c) planów zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej prowadzonej na obszarach gmin sąsiednich,
- d) strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem,
- e) wieloletniego programu inwestycyjnego gminy,
- f) decyzji, planów i programów, mających wpływ na gospodarkę przestrzenną gminy, sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych,
- g) decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 66 ust. 1-3 i art. 68 ust.1, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany studium i planu miejscowego,
- h) przepisów prawa;

2) ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych;

3) opracowuje harmonogram ich sporządzania.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz.1806; Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz. 1568; Dz.U. z 2004 r. Nr 116 poz.1203 i Nr 102 poz. 1055; Dz.U. z 2005 r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz.1337.

urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej dwa razy w czasie kadencji rady – w pierwszym i ostatnim roku kadencji. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do ich zmiany.”;

27) uchyla się art. 33;

28) art. 34 otrzymuje brzmienie:

„Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów miejscowych lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

2. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.”;

29) w art. 36:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, wynoszącą 25 % wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie dotyczy nieruchomości będących własnością gminy.”;

b) dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W przypadku gdy koszty, związane z ustaleniem opłaty, o której mowa w ust.4, przekraczają wysokość tej opłaty, wójt, burmistrz albo prezydent miasta odstępuje od jej pobrania.”;

30) po art. 36 dodaje się art. 36a w brzmieniu:

„Art. 36a. Jeśli w wyniku uzgodnienia planu miejscowego przez organ, o którym mowa w art. 17 pkt 7, wprowadzono do planu miejscowego ustalenia, które powodują, że korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, skutki prawne uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany w zakresie odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ponosi ten organ.”;

31) w art. 37 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, bieg terminu, o którym mowa w ust. 3, ulega zawieszeniu do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.”;

32) w art. 39 w ust. 3 uchyla się pkt 7;

33) w art. 41 w ust. 1:

a) pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) zakłada i prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt 1;

4) sporządza projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski do planu, w tym te, o których mowa w pkt 1;”;

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) przedstawia projekt planu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w celu stwierdzenia jego zgodności z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, w szczególności w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, a także z programami rządowymi, o których mowa w art. 48 ust. 1;”;

34) art. 46 otrzymuje brzmienie:

„Art. 46. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej koordynuje zgodność planów zagospodarowania przestrzennego województw z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, przygotowuje okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju oraz, we współpracy z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego, prowadzi współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie zagospodarowania przestrzennego.”;

35) w art. 47:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, uwzględniając cele zawarte w rządowych dokumentach strategicznych, sporządza koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju, która uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju kraju w oparciu o przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne uwarunkowania, o których mowa w przepisach odrębnych, a także prowadzi współpracę zagraniczną w tym zakresie.”;

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

„1a. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego prowadzi analizy i studia, opracowuje koncepcje oraz sporządza programy odnoszące się do obszarów i zagadnień pozostających w zakresie programowania strategicznego oraz prognozowania rozwoju gospodarczego i społecznego, współpracując z właściwymi ministrami oraz z centralnymi organami administracji rządowej.”;

c) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) podstawowe elementy krajowej sieci osadniczej, z uwzględnieniem obszarów metropolitalnych;”

36) rozdział 5 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 5

Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego

Art. 50. 1. Zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, wymaga ustalenia warunków zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

1) wymaga pozwolenia na budowę oraz w stosunku do istniejącej zabudowy na terenie, którego dotyczy wniosek, powoduje zmianę przynajmniej jednego z następujących parametrów:

- a) frontowej linii zabudowy,
 - b) szerokości elewacji frontowej,
 - c) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i jej gzymsu lub atyki,
 - d) geometrii dachu w tym kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych,
 - e) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki o więcej niż 15 %;
- 2) lub jest zaliczona do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na zalesieniu gruntu rolnego i nieużytku.

Art. 51. 1. Nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących uzupełnienia zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym w szczególności gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) działka ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie techniczne działki jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3;
- 5) zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych i zabudowy zagrodowej, lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i infrastruktury technicznej, a także do zalesiania gruntów rolnych i nieużytków.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących uzupełniania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego uwzględniając w szczególności wymagania dotyczące ustalania linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, geometrii dachu, w tym kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych.

Art. 52. 1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 56.

2. Decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych i terenach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej wydają organy, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 3 i 4.

3. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta powierza osobie wpisanej na listę członków izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

Art. 53. 1. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek zainteresowanego.

2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać:

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który zamierzenie inwestycyjne będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

W przypadku inwestycji liniowych dopuszcza się skalę 1: 2000;

2) charakterystykę zamierzenia inwestycyjnego, obejmującą w szczególności określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

3. W przypadku planowanej budowy obiektu handlowego wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie powierzchni użytkowej.

Art. 54. 1. W razie stwierdzenia niekompletności wniosku w zakresie określonym w art. 53 ust. 2 i 3 właściwy organ w terminie 7 dni od daty otrzymania wniosku, nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

2. W razie spełnienia wymagań, określonych w postanowieniu, o którym mowa w ust. 1, w ustawowym terminie, właściwy organ związany jest terminem wydania decyzji, o którym mowa w art. 59a ust. 1.

3. Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Art. 55. Decyzja o warunkach zabudowy określa:

1) rodzaj inwestycji;

2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a także w zakresie:

- a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) uzbrojenia technicznego działki,
 - d) dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 53 ust. 2 pkt 1;
- 4) termin ważności decyzji

Art. 56. 1. Decyzje, o których mowa w art. 50 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy z:

- 1) organem właściwym do spraw zdrowia – w zakresie wymagań higieniczno – zdrowotnych, a także w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych;
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;
- 5) właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- 7) wojewódzkim konserwatorem przyrody działającym w imieniu wojewody - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 6 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 8) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- 9) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą powiatu w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87.

2. Uzgodnień, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 30 dni uzgodnienie uważa się za dokonane.

3. Stroną postępowania w sprawie uzgodnienia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są wyłącznie wnioskodawca oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości objętej wnioskiem.

4. W przypadku odmowy uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy przez organy, o których mowa w ust. 1 pkt 9, z uwagi na zamiar lokalizacji na objętym wnioskiem terenie inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48, postępowanie

administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania administracyjnego nie uchwalono planu miejscowego, decyzję wydaje się pomimo braku tego uzgodnienia.

Art. 57. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Art. 58. 1. Jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest sprzeczne z ustaleniami studium lub z projektem planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo

2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego .

3. Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, o którym mowa w art. 14 ust.7, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu wejścia planu w życie.

Art. 59. 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

2. W przypadku niemożności ustalenia adresu strony postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, decyzję wysyła się na adres określony w ewidencji gruntów.

3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 50 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

6. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 59a. 1. Właściwy organ wydaje decyzję o warunkach zabudowy w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku.

2. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, wlicza się termin przewidziany w ustawie na dokonanie uzgodnień, o których mowa w art. 56 ust. 1.

3. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się okresu zawieszenia postępowania oraz okresu opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

4. W przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji o warunkach zabudowy w terminie, o którym mowa w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 300 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 4. W przypadku nieuiszczenia kary, o której mowa w ust. 4, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 60. Decyzję o warunkach zabudowy wykląda się do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń w siedzibie gminy i na stronie internetowej gminy na okres 14 dni, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883, z późn. zm.⁴⁾).

Art. 61. 1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są sprzeczne z wydaną decyzją.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Decyzje o warunkach zabudowy, wydane na podstawie niniejszej ustawy wygasają z mocy prawa w przypadku niezyskania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 62. 1. Zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 50 ust.1, w przypadku inwestycji celu publicznego wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Przepisy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy stosuje się odpowiednio do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z wyjątkiem art. 51 ust. 1 pkt 1, art. 58 ust. 2 i art. 59 ust. 1 i 5.

3. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora.

Art. 63. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
- 2) o znaczeniu powiatowym i gminnym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- 3) na terenach zamkniętych - wojewoda;

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 153 poz. 1271, Dz.U. z 2004 r. Nr 25 poz. 219, Dz.U. z 2004 r. Nr 33 poz. 285, Dz.U. z 2006r. Nr 104 poz. 708, Dz.U. 2006 r. Nr 104 poz. 711.

4) na obszarach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej - dyrektor właściwego urzędu morskiego.

Art. 64. 1. W przypadku niewydania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym albo wojewódzkim, wojewoda wzywa wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do jej wydania w wyznaczonym przez niego terminie, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję i kosztami jej wydania obciąża gminę.

2. W przypadku inwestycji celu publicznego wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu, na którym ma być realizowana ta inwestycja, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

Art. 65. 1. O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyjątkiem terenów zamkniętych. Wnioskodawcę oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.

2. Stroną w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest wnioskodawca oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowana inwestycja oraz działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji. W postępowaniu tym przepisów art. 31 § 4 oraz art. 97 § 1 pkt 1 – 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

3. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

4. Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

5. Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Art. 66. 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

3. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych, a dyrektor właściwego urzędu morskiego - na terenach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta oraz wojewoda w przypadku, o którym mowa w art. 63 przekazuje marszałkowi województwa kopie wydanych decyzji, o których mowa w ust. 1 i 2, w terminie 7 dni od dnia ich wydania.

Art. 67. 1. Organy wydające decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu, są obowiązane przesyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. Organy, które w terminie 7 dni od dnia wydania decyzji, o których mowa w ust. 1, nie prześlą odpisów tych decyzji, ponoszą na zasadach ogólnych odpowiedzialność za szkodę tym wyrządzoną.

Art. 68. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór rejestrów decyzji, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 66, uwzględniając w szczególności datę wydania decyzji oraz ustalenia w niej zawarte, a także oznaczenie nieruchomości, której ona dotyczy.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, stosowane w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy oznaczenia i nazewnictwo, mając w szczególności na uwadze wymagania, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 i art. 55.”;

37) uchyla się art. 86.

Art. 2. W ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 oraz z 2006 r. Nr 133, poz. 934 i Nr 170, poz. 1217) w art. 53 uchyla się ust. 5.

Art. 3. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217) w art. 71:

1) w ust. 2

a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli taki obowiązuje;”;

b) po pkt 4 dodaje się punkt 4a w brzmieniu:

„4a) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli taka została wydana;”;

2) w ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli taka została wydana;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) w art. 7 wprowadza się następujące zmiany:

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

„1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do terenów zamkniętych, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027,) oraz do terenów na których realizowane są inwestycje celu publicznego, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”;

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

„2a. Przepisu ust. 2 pkt 1, 3 i 4 nie stosuje się do terenów w granicach administracyjnych miast.”;

3) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2 pkt 1-5, następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w przypadku terenów zamkniętych na wniosek wojewody. Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) albo wojewoda dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006 r. Nr 170, poz. 1217) uchyla się art. 4a.

Art. 6. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696, Nr 104, poz. 708, Nr 104, poz. 71, Nr 141, poz. 1008 i Nr 170, poz. 1217) wprowadza się następujące zmiany:

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

„3. Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw transportu, przyjmuje program rozwoju sieci lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych jako elementów infrastruktury transportowej, a także związane z tym programy rządowe, na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2003 r., Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2004 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2005 r., Nr 45, poz. 319, z 2006 r.);

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

„2) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności planowanej działalności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, odpis decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana,”.

Art. 7. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 i z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) wprowadza się następujące zmiany:

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

„6. Projekty 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.”;

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

„7. Projekty 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.”;

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

„5. Projekty 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.”.

Art. 8. 1. W terminie 2 lat od wejścia w życie ustawy minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagane w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego standardy urbanistyczne, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, określania wskaźników i wytycznych zagospodarowania przestrzennego, w zakresie potrzeb budownictwa mieszkaniowego, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług rekreacyjno – wypoczynkowych i zieleni miejskiej.

2. W terminie 2 lat od wejścia w życie ustawy minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, powszechnie obowiązujące warunki sytuowania budynków, uwzględniając w szczególności wymogi ładu przestrzennego oraz interesów osób trzecich.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przepisy rozdziału 5 ustawy, o której mowa w art. 1, tracą moc.

Art. 9. 1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed wejściem w życie niniejszej ustawy wygasają, w przypadku niezyskania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 5 lat od dnia wejścia ustawy w życie.

2. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 10. Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, ale postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 11. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Jeżeli sprzedaż nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 nastąpiła przed dniem wejścia w życie ustawy, do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 12. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Wstęp.

Zmiana prawa zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku stanowiła między innymi jeden z elementów reformy systemu ochrony własności, zapoczątkowany w 1989 r. (ale też dostosowała system planistyczny do zasadniczej reformy samorządu terytorialnego, w szczególności zaś ustanowienia znaczącej ustrojowej pozycji gminy). Reforma ta między innymi przesądziła o likwidacji tzw. planów ogólnych, sporządzanych pod rządami wcześniejszych przepisów, nierealistycznie i bez poszanowania prawa własności.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. roku dała władzom lokalnym odpowiedni czas na przystosowanie „starych planów” odziedziczonych z przeszłości do nowych wymagań. Chroniło to samorządy terytorialne przed koniecznością zapłaty – z dnia na dzień – wysokich i niespodziewanych odszkodowań za decyzje, które były podjęte w poprzednim ustroju prawnym, i w niektórych przypadkach nawet bez ich udziału. Intencją ustawodawcy z 1994 r., zgodnie z przyjętą Konwencją Praw Człowieka i Obywatela było przyznać taką samą ochronę wszystkim właścicielom w niedalekiej przyszłości (5 lat). Jednakże ze względu na złożoność procesu uchwalania nowych planów, ten okres został przedłużony o następne 4 lata. Uregulowania ustawy z 1994 roku powinny być traktowane jako część procesu transformacji systemowej, który doprowadził ostatecznie i stopniowo do zwiększenia praw właścicielskich obywateli w tej dziedzinie oraz przystosował system planowania przestrzennego do kompetencji organów samorządu terytorialnego.

Proces ten zakończyła ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), podtrzymując uchylenie planów przyjętych przed 1 stycznia 1995 r. zapisane w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Ustawa z 2003 r., a zwłaszcza wygaśnięcie „starych” planów miejscowych, wzbudza protesty przede wszystkim w środowiskach deweloperów, skarżących się na według nich istotne podniesienie ryzyka inwestycyjnego oraz pozostałych kosztów przygotowania i realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Większość gmin bowiem nie wykorzystywała dziewięciu lat do wykonania dostatecznej liczby nowych planów miejscowych, pomimo że do ochrony ładu przestrzennego oraz tworzenia warunków do inwestowania zobowiązują je nie tylko przepisy z tej dziedziny, ale przede wszystkim ustawa o samorządzie gminnym.

Przygotowanie propozycji zmiany obowiązujących obecnie przepisów regulujących system planowania przestrzennego i gospodarki przestrzennej zostało uznane za jedno z priorytetowych zadań obecnego Rządu, znalazło się w Programie Działania Rządu pn. *Solidarne Państwo* i zgodnie z kompetencjami realizowane jest obecnie przez Ministra Budownictwa. Celem proponowanych zmian w przepisach dotyczących gospodarki przestrzennej jest w najbliższym okresie racjonalizacja procesu planowania przestrzennego i dalsze uproszczenie sporządzania dokumentów planistycznych, co powinno się przełożyć na zwiększenie pokrycia obszarów gmin planami miejscowymi.

Ze względu na potrzebę wprowadzenia zmian prawnych w życie w jak najkrótszym czasie początkowa koncepcja zmiany przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakładała w pierwszym etapie jedynie szybką nowelizację obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dopiero w dalszej kolejności głębsze zmiany systemowe.

W trakcie prac nad nowelizacją przyjęty zakres zmian okazał się niewystarczający dla rozwiązania najbardziej pilnych i powszechnie zgłaszanych problemów i barier w sferze procesu inwestycyjnego w budownictwie. Dlatego odstąpiono od pierwotnej koncepcji i przyjęto szerszy zakres zmian, który oznaczał w konsekwencji stworzenie nowej ustawy.

W sierpniu 2006 roku resort budownictwa przygotował projekt nowej ustawy o planowaniu przestrzennym, który określa zadania samorządu gminnego, wojewódzkiego i rządu w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym monitorowania uwarunkowań i stanu zagospodarowania przestrzennego, uchwalania dokumentów planistycznych, a także ustanawiania i rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Projekt ustawy umieszczono na stronie internetowej ministerstwa oraz przesłano w ramach konsultacji społecznych do 158 podmiotów, w tym do izb samorządu zawodowego urbanistów i architektów, stowarzyszeń gospodarczych, zawodowych i twórczych, Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, wojewodów, marszałków województw, ministerstw i urzędów centralnych, instytutów badawczo – rozwojowych oraz wybitnych przedstawicieli środowisk, związanych z teorią i praktyką planowania przestrzennego, a także do niedawno powołanej przy ministrze budownictwa Głównej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz uczestników II Kongresu Urbanistyki Polskiej, który się odbył w dniach 7 i 8 września 2006 r. we Wrocławiu.

Projekt ustawy spotkał się z bardzo dużym zainteresowaniem. Wpłynęły odpowiedzi od ponad 60 respondentów, w tym większości marszałków województw i wojewodów, zawierających opinie ogólne i uwagi szczegółowe. Tabela uwag ogólnych i szczegółowych zawiera ponad 800 pozycji. Wyrażane pozytywne opinie wskazują na przełomowe znaczenie niektórych zmian, przy jednoczesnym wskazaniu na niedopracowanie lub „niedociągnięcie do końca” zaproponowanych rozwiązań.

W dniu 4 października br. opinię w sprawie projektu ustawy wydała Główna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (GKUA), organ doradczy Ministra Budownictwa powołany Zarządzeniem Ministra Budownictwa w dniu 4 września br. GKUA stwierdza, że prace zmierzające do zmian systemowych planowania przestrzennego są niezbędne, jednak przed przystąpieniem do prac legislacyjnych zmieniających system planowania przestrzennego konieczne jest zdefiniowanie zasad nowego modelu planowania przestrzennego. Konieczne jest również wyjaśnienie kwestii konstytucyjnych dotyczących praw użytkownika oraz zadań i kompetencji władz publicznych, zapisanych w Artykule 94 Ustawy Zasadniczej. Prace te wymagają jednak wielu analiz, dyskusji i uzgodnień z uczestnikami procesu planowania przestrzennego na wszystkich szczeblach.

W tej sytuacji Minister Budownictwa określił zakres nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę zwłaszcza rekomendacje GKUA, jako najważniejszego organu doradczego Ministra Budownictwa, a także odpowiedzi Ministrów, do których

zwrócił się z prośbą o wskazanie przepisów, utrudniających pozyskiwanie środków unijnych na cele inwestycyjne.

Równolegle, korzystając z uzyskanych w trakcie konsultacji opinii, a także wyników badania statystycznego planowania przestrzennego w gminach Minister Budownictwa będzie prowadził prace nad doskonaleniem przedstawionego do dyskusji publicznej projektu głębszych zmian systemowych, które mogłyby zakończyć się w końcu roku 2007.

Proponowany zakres nowelizacji.

Procedura sporządzania i uchwalania studium gminnego i planów miejscowych – nowelizacja skraca procedurę, zezwalając między innymi na dokonywanie uzgodnień i uzyskiwanie opinii do projektów tych dokumentów w tym samym czasie, likwiduje się również termin nałożony na burmistrza na rozpatrzenie wniosków do projektu planu na etapie jego sporządzania. Poniżej wymieniono najważniejsze zmiany w ustawie:

W zmienionym art. 9 ustawy zmiana dotyczy wzmocnienia roli studium jako aktu polityki przestrzennej gminy i powiązania go z programami, strategiami i politykami lokalnymi i ponadlokalnymi, w tym wieloletnim programem inwestycyjnym gminy.

Nowy art. 9a precyzuje zasady uchwalania zmian do studium. Z zasady studium, jako dokument obowiązkowy, gmina wykonuje raz, potem tylko je zmieniając. Przepisy obecnej ustawy kładą natomiast nacisk na sporządzenie studium, nie zaś na jego zmianę. W celu dostosowania jego treści do stanu prawnego i faktycznego wprowadzono, również w dalszym tekście ustawy, odniesienia do „zmiany studium” jako najczęstszej procedury. Wymaga tego również ujednocznienie wymagań w przypadku obu procedur. Zmiana wynika z dość często spotykanego w praktyce planistycznej problemu, związanego z potrzebą zmiany zarówno studium, jak i planu równocześnie, a w obecnym stanie uregulowań zabierającą bardzo dużą ilość czasu. Prowadzenie prac równolegle, pozwoli znacząco skrócić wymagany czas na przeprowadzenie obu procedur.

Obowiązek sporządzania planu miejscowego – nowelizacja określa precyzyjne, w jakich sytuacjach powstaje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, a także określa termin i konsekwencje powstania obowiązku sporządzenia planu miejscowego. **W art. 10 w ust.2 pkt 8** ustawy wprowadza się zmianę, która wynika z potrzeby wprowadzenia jednoznacznych zapisów wskazujących obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego. Obszary te muszą być określone w studium.

W art. 11 zmiana polega na dalszym uproszczeniu procedury sporządzania studium. W praktyce okazało się bowiem niemożliwe, jeszcze przed przystąpieniem do projektu, rozstrzygnięcie wielu kwestii poruszanych we wnioskach do studium. Natomiast do dalszej części procedury włączono rozpatrywanie wniosków, jako element tworzenia projektu, jednak bez konieczności, na tym etapie, potwierdzenia w sposób formalny rodzaju rozstrzygnięcia.

Zmieniony **art. 12** wprowadza przepisy ułatwiające wprowadzanie do studiów gminnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dając wojewodzie, w przypadku bezczynności gminy w tym względzie, instrument do wykonania studium poprzez zarządzenie zastępcze. Koszty sporządzenia

przez wojewodę zmiany studium ponosi gmina. Jeśli gmina wykona obowiązek, o którym mowa w **art. 12** w terminie, koszty sporządzenia zmiany studium ponoszą odpowiednio inwestorzy, realizujący taką inwestycję.

Projekt ustawy wprowadza uproszczenie procedury sporządzania planu miejscowego. Zmienione artykuły 14 – 20 wprowadzają uproszczenia między innymi zezwalając na dokonywanie uzgodnień i uzyskiwanie opinii do projektów tych dokumentów w tym samym czasie, zlikwidowano również termin nałożony na burmistrza na rozpatrzenie wniosków do projektu planu na etapie jego sporządzania. Praktyka wykazuje, że wnioski do planu rozpatruje się równolegle ze sporządzaniem projektu i dopiero z rozwiązań projektowych wynika, czy dany wniosek można uwzględnić, czy nie. Ograniczenie tego rozpatrywania terminem staje się więc fikcyjne. Doprecyzowuje się również przepis dotyczący czynności, które należy ponowić w wyniku wprowadzonych do projektu planu zmian.

Projekt ustawy z drugiej strony dyscyplinuje gminy w zakresie sporządzania obowiązkowych planów miejscowych - obowiązek sporządzenia planu jest zawsze podyktowany istotnymi względami interesu publicznego i w związku z tym powinien zostać terminowo zrealizowany przez radę gminy z możliwością interwencji wojewody w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku w terminie. Zmiana nakłada na wojewodę terminy działania w przypadku zaniechania przez gminę wykonania obowiązku planistycznego.

Projektowany **nowy art. 21a** przewiduje specjalny tryb wprowadzania do planu miejscowego inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim albo powiatowym (w tym obiektów liniowych). Wprowadza też regulacje dotyczące terminów realizacji inwestycji oraz warunków i kosztów wprowadzenia ich do planu miejscowego w drodze negocjacji. *W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od rozpoczęcia negocjacji umowa pomiędzy gminą a (odpowiednio) wojewodą, marszałkiem województwa lub starostą nie zostanie zawarta, o warunkach, będących jej przedmiotem, rozstrzyga odpowiednio: wojewoda, marszałek województwa albo starosta. Rozstrzygnięcie to wymaga zatwierdzenia, po zasięgnięciu opinii zainteresowanej gminy, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji. 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. 36.*

W artykułach 24 – 26 uporządkowano przepisy dotyczące trybu i terminów uzgodnień projektu planu miejscowego.

Nowy art. 28 wprowadza skrócenie terminów dla wojewody na sprawdzenie zgodności z prawem uchwały o uchwaleniu planu miejscowego. Skrócone terminy obligują również sądy administracyjne przy rozpatrywaniu skarg gmin na orzeczenie nadzorcze wojewody.

Projekt ustawy w **nowym art. 32** doprecyzowuje zakres oceny stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, dostosowując konieczność aktualizacji studium i planów miejscowych do obowiązujących dokumentów planistycznych o znaczeniu ponadlokalnym, a także do planów inwestycyjnych gminy. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych, ustala harmonogram ich sporządzania i przedstawia radzie gminy co najmniej 2 razy w

kadencji (w pierwszym i ostatnim roku) wyniki analiz. Wyniki te stanowią podstawę do racjonalnego stanowienia polityki przestrzennej gminy .

Nowy ust. 4 w art. 36 ustawy wprowadza stałą, ustawową wysokość renty planistycznej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wejścia w życie planu miejscowego. Ułatwi to gminom finansowanie infrastruktury na terenach objętych planami, a także sfinansowanie dalszych prac planistycznych.

Nowy art. 36a wprowadza regulacje dotyczące ponoszenia skutków prawnych uzgodnienia planu miejscowego przez organ uzgadniający plan, jeśli w wyniku tego uzgodnienia korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Uwolni to gminy od kosztów z tego wynikających i zachęci do sporządzania planów.

W rozdziale 3 i 4 (art. 38 – 49) przegląd uregulowań dla planowania regionalnego i krajowego spowodował wprowadzenie ułatwień dla samorządów wojewódzkich w prowadzeniu polityki przestrzennej w sytuacji przedłużających się prac nad Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, a w szczególności możliwość rozpoczęcia prac nad planami zagospodarowania przestrzennego obszarów metropolitalnych na podstawie planów wojewódzkich. Definicja obszaru metropolitalnego zawarta **nowym pkt 9 w art. 2** daje województwom podstawę prawną do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego.

Zasadnicza zmiana w zakresie planowania na poziomie krajowym polega na przekazaniu od ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego (Ministra Rozwoju Regionalnego) do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (Ministra Budownictwa) kompetencji do wykonywania zadania polegającego na sporządzaniu dokumentu planistycznego poziomu krajowego to jest Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (art. 47).

Proponowane rozwiązanie ma na celu porządkowanie polskiego systemu gospodarowania przestrzenią, co jest niezbędne w świetle dotychczasowej praktyki w realizacji zadań, przyporządkowanych w zakresie gospodarki przestrzennej ministrowi właściwemu do tych spraw - to jest w obecnym stanie prawnym Ministrowi Budownictwa.

Ma ono także na celu realizację postulatów, zgłaszanych od kilku lat przez środowiska naukowe, zawodowe, samorządowe oraz inne, związane z gospodarką przestrzenną i budownictwem. Dotyczą one prawidłowego usytuowania problematyki gospodarki przestrzennej w strukturach rządu, co pozwoliłoby na zapewnienie przestrzennej spójności prowadzonych przez poszczególne resorty polityk sektorowych oraz polityk jednostek terytorialnych w skali lokalnej, regionalnej i krajowej oraz metropolitalnej i transgranicznej.

W związku z istotną rolą, jaką odgrywa w prawodawstwie UE imperatyw dążenia do uzyskania spójności terytorialnej – szczególnego znaczenia nabiera planowanie kompleksowe, integrujące wszystkie aspekty rozwoju, obejmujące także planowanie przestrzenne.

Powierzenie jednemu organowi administracji w randze konstytucyjnego ministra - to jest powołanemu w dniu 5 maja 2006 r. Ministrowi Budownictwa – całości spraw gospodarki przestrzennej pozwoli na

uporządkowanie tej problematyki. Pozwoli również na uniknięcie sporów kompetencyjnych i rozproszenia działań w tym zakresie oraz ma istotne znaczenie dla całości planowania przestrzennego w kraju, z planowaniem na poziomie gminy włącznie.

Ponadto, przyjęcie takiego rozwiązania jest zasadne w związku z ustawowym obowiązkiem ministra właściwego do spraw gospodarki przestrzennej polegającym na koordynowaniu zgodności planów zagospodarowania województw z Koncepcją Krajową. Przekazanie kompetencji do sporządzania dokumentu krajowego temu ministrowi umożliwi mu doprowadzenie do pełnej zgodności przedmiotowych dokumentów.

Istotne jest także fakt, że „Koncepcja” jest aktem planistycznym i powinna być poddawana okresowej aktualizacji (proces jej sporządzania powinien być procesem ciągłym), a prowadzić go powinni specjaliści z zakresu planowania przestrzennego – co wiąże się z kompetencjami ministra właściwego do spraw gospodarki przestrzennej. Stanowi ona bowiem – obok planów zagospodarowania przestrzennego województw i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – podstawowy element funkcjonującego w Polsce systemu planowania przestrzennego.

Zmiana przepisów **Rozdziału 5**, dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przepisy przejściowe i końcowe w projekcie nowelizacji ustawy przewidują likwidację w perspektywie 2 lat od dnia wejścia w życie ustawy możliwości lokalizowania inwestycji budowlanych (w przypadku braku planu miejscowego) w drodze decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Procedura ta, powszechnie krytykowana za uznaniowość i brak efektywności, powinna być wyłączona z systemu planowania przestrzennego jako narzędzie lokalizacji inwestycji. Zamierzenie to jest zgodne z postulowaną przez wiele środowisk zasadą planowości – zgodnie z którą kształtowanie ładu przestrzennego musi mieć charakter planowy a możliwość lokalizacji inwestycji w przypadku planu miejscowego powinna być zawsze traktowana jako wyjątkowe odstępstwo od zasady. Należy się spodziewać w związku z tym (a także w związku z uproszczoną procedurą sporządzania planów) przyspieszenia prac planistycznych w gminach, gdyż w rezultacie to one będą ponosić odpowiedzialność za zaniechania w tym zakresie.

W tym czasie minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, powszechnie obowiązujące warunki sytuowania budynków, uwzględniając w szczególności wymogi ładu przestrzennego oraz interesów osób trzecich. W terminie 2 lat od wejścia w życie nowelizacji minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi również wymagane w projektach planów miejscowych standardy urbanistyczne, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, określania wskaźników i wytycznych zagospodarowania przestrzennego, w zakresie potrzeb budownictwa mieszkaniowego, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług rekreacyjno – wypoczynkowych i zieleni miejskiej.

Pomimo tego, że wydawanie decyzji dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przewidywane jest jeszcze tylko przez okres dwóch lat od wejścia w życie ustawy, w przepisach **nowego rozdziału 5** uporządkowano zasady i tryb ich wydawania.

Ważnym elementem zmian w przepisach dotyczących lokalizacji inwestycji w przypadku braku planu miejscowego jest ujednoczenie i uporządkowanie struktury rozdziału, w którym główne uregulowania powinny dotyczyć procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a wyjątki – decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Wprowadzono precyzyjne określenie sytuacji, w których zmiana zagospodarowania terenu jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zmiana ma ograniczyć dowolność interpretacji takich sytuacji przez urzędnika, a także ograniczyć konieczność uzyskiwania tych decyzji do niezbędnego z punktu widzenia ładu przestrzennego minimum. W pozostałych przypadkach lokalizacja inwestycji odbywałaby się na podstawie przepisów odrębnych (np. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, przepisów ppoż. i innych). Stąd rozwiązanie, aby wydawać takie decyzje tylko wtedy, kiedy inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a w przypadku działki już zabudowanej zmienia się linia zabudowy oraz gabaryty budynku od frontu działki czyli od strony ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. W przypadku niewielkiej rozbudowy na zapleczu działki lub budowy na niej niewielkich obiektów, niewymagających pozwolenia na budowę, polegającej na zwiększeniu intensywności zabudowy działki o 15% - decyzja o warunkach zabudowy byłaby niepotrzebna.

Nie wymagałaby również uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego, ani zmiana zagospodarowania terenu, niewymagająca wykonania robót budowlanych - z wyjątkiem zalesiania gruntów rolnych, a także inwestycji liniowych niewymagających pozwolenia na budowę. W tej sytuacji przepisy o sankcjach za samowolną zmianę zagospodarowania terenu należało z ustawy usunąć, gdyż wystarczająco regulują tę problematykę przepisy odrębne.

Inne uregulowania dotyczące decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wprowadzenie ograniczeń stosowania decyzji oraz precyzyjne określenie sytuacji, w których zmiana zagospodarowania terenu jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, doprecyzowanie przepisów dotyczących tzw. dobrego sąsiedztwa,
- ograniczenie sytuacji, w których gmina ma prawo zawiesić postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, wyłącznie do przypadku niezgodności zamierzenia inwestycyjnego ze studium gminnym,
- doprecyzowanie przepisów w zakresie sprawdzania kompletności wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- uproszczenie zasad zawiadamiania właścicieli sąsiadujących nieruchomości o wszczęciu postępowania ,
- wprowadzenie przepisów mających na celu ograniczenia zjawisk korupcjogennych przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy – poprzez jawność postępowania,
- umożliwienie uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do inwestycji celu publicznego na etapie decyzji o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji,

- zniesienie wymogu uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele w granicach administracyjnych miast, a tym samym umożliwienie lokalizacji zabudowy na takich terenach w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wprowadzenie zasady określania terminu ważności decyzji, a także wyłączenia z obiegu prawnego decyzji, na podstawie których nie uzyskano w terminie pozwolenia na budowę.

Do prac nad projektem ww. rozporządzenia nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. WPŁYW NA SEKTOR FINANSÓW PUBLICZNYCH.

Ustawa nie wpłynie na zwiększenie wydatków budżetu państwa. Przyczyni się natomiast do zwiększenia absorpcji środków unijnych w programach sektorowych.

2. OCENA SKUTKÓW DLA FINANSÓW SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO.

Zwiększenie absorpcji środków unijnych przez samorząd terytorialny.

3. WSKAZANIE PODMIOTÓW, NA KTÓRE ODDZIAŁYUJE USTAWA.

Bezpośrednio adresatem projektu ustawy są resorty, samorządy gminne i wojewódzkie oraz inne podmioty realizujące inwestycje celu publicznego z udziałem środków unijnych .

4. KONSULTACJE SPOŁECZNE.

Proponuje się przeprowadzić uproszczone konsultacje społeczne w niezbędnym zakresie, biorąc pod uwagę szerokie konsultacje, przeprowadzone do projektu ustawy o planowaniu przestrzennym z sierpnia 2006 r.

5. WPŁYW NA RYNEK PRACY.

Ustawa wpłynie pozytywnie na rynek pracy. Ułatwienie inwestowania, w tym z udziałem środków unijnych winno 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 GOSPODARKI I PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ, W TYM NA FUNKCJONOWANIE PRZEDSIĘBIORSTW.

Ustawa wpłynie na zwiększenie konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości, i stworzy warunki do odbiurokratyzowania i skrócenia procedur decyzyjnych w procesie inwestycyjnym. Przyspieszy też realizację ważnych inwestycji podnoszących konkurencyjność gospodarki.

7. WPŁYW NA SYTUACJĘ I ROZWÓJ REGIONALNY.

Dzięki ustawie można oczekiwać przyspieszenia aktywizacji regionalnej i lokalnej, poprzez zwiększenie zdolności absorpcji środków unijnych.