

UZASADNIENIE

I. Wstęp – uzasadnienie potrzeby wprowadzenia nowych regulacji

Wzrost gospodarczy ostatnich lat wywołał szeroką dyskusję na temat roli planowania przestrzennego w procesie inwestycyjnym. Napór inwestycyjny powodował wielokrotny wzrost zapotrzebowania na tereny inwestycyjne, co w warunkach globalnej i lokalnej konkurencji wymagało ze strony podmiotów gospodarczych i władz publicznych coraz wyższej sprawności i szybkości działania w zakresie uruchamiania i prowadzenia procesu inwestycyjnego. W następstwie tych działań nastąpił bardzo szybki, nie w pełni skoordynowany przyrost obszarów zurbanizowanych, zwłaszcza w największych miastach i ich otoczeniu, co w dłuższej perspektywie może grozić powstaniem istotnych barier dla dalszego efektywnego rozwoju. Dodatkowo inwestorzy oczekiwali radykalnego uproszczenia procedur inwestycyjnych i szerokiego udostępnienia terenów pod budownictwo.

Jak wynika z badań przeprowadzonych w marcu 2008 roku przez CBOS na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury, polskie społeczeństwo posiada dość wysoką świadomość problematyki przestrzennej oraz często dość precyzyjne poglądy w zakresie zasad i procedur jej zagospodarowywania. Postawa obywateli wobec przemian przestrzennych jest wyważona, z lekką przewagą troski o poszanowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ponad zaspokojeniem potrzeb modernizacyjnych - rozwoju osadnictwa, przemysłu i infrastruktury. Polacy na obecnym etapie rozwoju większą wagę przywiązują bowiem do ochrony zabytków i przyrody (ok. 60%).

Stan otaczającej ich przestrzeni Polacy oceniają jako średnio dobry. Natomiast w preferencjach wyboru miejsca zamieszkania za zdecydowanie najważniejsze uważają niskie koszty utrzymania domu (65%) i jego funkcjonalność (45,6%), a także walory okolicy - bezpieczeństwo (48,5%), dużą ilość zieleni (30,4%) i dobrą dostępność do komunikacji (25,5%) i usług (20%). Estetyka budynków też zajmuje ważne miejsce (16,2%), ale zdecydowanie mniej niż wymienione już czynniki. Pozostałe cechy mają zdecydowanie mniejsze znaczenie.

Polacy mają też dość jasny pogląd co do tego, kto odpowiada i powinien odpowiadać za jakość przestrzeni. W przypadku architektury budynków odpowiedzialność tę rozkładają na władze lokalne (38,5%) oraz projektantów (33,3%). W przypadku estetyki otoczenia odpowiedzialność przypisują głównie władzom lokalnym (47,2%), urbanistom i architektom jedynie w części (23,9%). Widzą tu też dość istotną rolę właścicieli domów (12,3%).

Zasadność istnienia przepisów regulujących zabudowę pod względem technicznym widzi 90,2% Polaków, przy czym 80% ma świadomość istnienia takich przepisów. Co do przepisów regulujących zabudowę pod względem estetycznym - potrzebę ich istnienia widzi 83,5% badanych, a 60,7% uważa, że przepisy takie już istnieją. Z przeprowadzonych badań wynika, że regulacje prawne w zakresie zagospodarowania przestrzeni mają wysokie przyzwolenie społeczne. Oczekiwania w tym zakresie są wyższe niż to, co daje obecny system. Przy tym należy oczekiwać, że wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym i wzrostem materialnego dobrobytu społeczeństwa - oczekiwania społeczne co do jakości przestrzeni będą rosły. Można się spodziewać stopniowego wzrostu postaw postindustrialnych i coraz większej potrzeby ładu przestrzennego, troski o krajobraz, ochrony terenów otwartych i estetyki przestrzeni publicznych. W związku z powyższym, pomimo obecnie notowanego zwolnienia tempa wzrostu gospodarczego, uzasadniona jest potrzeba wprowadzenia odpowiednich regulacji, które zapewniłyby spełnienie oczekiwań społecznych w tym zakresie.

Proponowane przepisy prawne stanowią kompromis pomiędzy interesami poszczególnych uczestników procesów społecznych i gospodarczych mających wpływ na zagospodarowanie przestrzenne oraz interesu zbiorowego reprezentowanego przez organy administracji publicznej, co stanowi istotę ładu przestrzennego.

Nowe instrumenty planistyczne, wprowadzone w projekcie, pozwolą na bardziej elastyczne prowadzenie działań, związanych z lokalizacją inwestycji – bez szkody dla ładu przestrzennego. Struktury państwa wzmacniają się dzięki decentralizacji decyzji i odpowiedzialności. Wieloszczeblowy system samorządności terytorialnej wymaga odpowiedniego podziału kompetencji. Samorządy w Polsce posiadają też dużą siłę inwestycyjną, która przyczynia się do znaczących zmian w

zagospodarowaniu przestrzennym kraju i stwarza odpowiednie warunki do gospodarowania i zamieszkania. Aktywność inwestycyjna samorządów, wspierana znaczącymi środkami Unii Europejskiej, powinna kreować nowe warunki rozwoju, być racjonalna, skuteczna i szybka. Musi też spełniać wymogi poszanowania oraz ochrony dziedzictwa naturalnego i kulturowego, zgodnie z europejskimi standardami.

Prace prowadzone w ramach Unii Europejskiej poprzez kolejne prezydencje (Agenda Terytorialna, Karta Lipska) wskazują na konieczność integracji planowania przestrzennego z procedurami planowania rozwoju tak, aby polityka rozwoju gminy miała charakter zintegrowany oraz w szczególności wiązała sferę przestrzenną i aspekty środowiska naturalnego i kulturowego w odniesieniu do obszarów zurbanizowanych z możliwościami rozwoju w sferze gospodarki i rozwoju społecznego.

Sprostanie wyzwaniom uruchamiania i prowadzenia procesu inwestycyjnego w celu kreowania nowych warunków wzrostu gospodarczego wymaga rozwiązania kilku istotnych problemów związanych z planowaniem i koordynacją zagospodarowania przestrzennego oraz dotyczących złej jakości funkcjonujących przepisów i wynikającego z tego nadmiernego zburokratyzowania procedur.

Należy jednakże zauważyć, że prezentowana reforma planowania przestrzennego pociągnie za sobą pewne koszty, zarówno dla samorządu terytorialnego, jak i dla budżetu państwa. Samorząd gminny zrekompensuje sobie ten wzrost kosztów dochodami z opłat adiacenckich, podatków od nieruchomości oraz umów urbanistycznych, a także wpływami z wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska, które będzie można przeznaczyć na finansowanie opracowań ekofizjograficznych.

Z kolei budżet państwa, z uwagi na trudną sytuację finansów publicznych i konieczność podejmowania działań oszczędnościowych, powinien finansować koszty wejścia w życie projektowanych regulacji wyłącznie w ramach wydatków planowanych w ustawie budżetowej na dany rok w budżetach właściwych dysponentów. Wskazany w ocenie skutków regulacji orientacyjny wzrost obciążeń finansowych powinien być więc realizowany w ramach budżetów poszczególnych dysponentów części budżetowych - poprzez zmiany struktury tych budżetów.

II. Analiza problemów w zakresie planowania i koordynacji zagospodarowania przestrzennego

Gospodarka przestrzenna i związane z nią planowanie miejscowe należą do zadań własnych samorządów gminnych, które stosownie do indywidualnych uwarunkowań naturalnych i kulturowych każdej gminy oraz potrzeb lokalnej społeczności, kształtują własną politykę w tym zakresie oraz realizują ją poprzez akty prawa miejscowego.

W Polsce od 1995 roku (jak w większości krajów europejskich) gmina nie ma obowiązku posiadania planów miejscowych. Plany te sporządzane są w wyniku realizacji polityki przestrzennej gminy, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – przeważnie dla celów inwestycyjnych oraz dla sytuacji, kiedy z przepisów odrębnych ustaw wynika taki obowiązek.

Jak wskazuje „Raport o stanie i uwarunkowaniach prac planistycznych w gminach na koniec 2006 roku”¹ oraz „Polska przestrzeń. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju”², najistotniejsze problemy w zakresie planowania i koordynacji zagospodarowania przestrzennego polegają na:

1. W zakresie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego szczebla gminnego:
 - samorządy dosyć dowolnie kształtują politykę przestrzenną, nie kierując się intensywnością użytkowania w ocenie przewidywań koniecznego pokrycia planami miejscowymi. Wskazuje na to bardzo duża rozpiętość przewidywań w studiach gminnych co do powierzchni mającej być pokrytą planami miejscowymi oraz co do kolejności tych prac, przy średnim wskaźniku przewidywanego pokrycia na poziomie około 30% powierzchni kraju. Jednocześnie brak jest związku pomiędzy specyfiką funkcjonalną, czy położeniem geograficznym,

¹ Opracowanie wykonane na zlecenie Ministerstwa Budownictwa przez zespół Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa, październik 2007.

² Opracowany przez Ministerstwo Budownictwa, przyjęty przez Sejm RP 10 kwietnia 2008 r.

- obecna forma studium gminnego (zbyt ogólna) jest niewystarczająca dla celów porządkowania przestrzennego i weryfikacji zachodzących zmian przestrzennych.

2. W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla całego obszaru kraju średnie pokrycie planistyczne w końcu 2007 roku wyniosło 24,2 % powierzchni Polski (2005 r. – 19,7%, 2006 r. – 22,0%). Należy przy tym zauważyć, że około 60 % powierzchni Polski stanowią użytki rolne, 30% lasy, 4,8 % grunty zurbanizowane i zabudowane, a 5,2% stanowią wody, drogi i inne grunty,
- podobnie jak w przypadku studiów gminnych bardzo rzadko występuje określenie kolejności w uchwalaniu planów miejscowych oraz zawartości planów pod względem powierzchni przewidzianych pod różne typy użytkowania. Powiązane jest to z brakiem hierarchii aktów planistycznych, co utrudnia zarządzanie rozwojem przestrzennym.

Nakłada się na to zjawisko zróżnicowania geograficznego polityki w zakresie uchwalania planów miejscowych. Pożądana kolejność obejmowania terenów o najwyższej presji inwestycyjnej występuje w południowej Polsce (zwłaszcza dolnośląskie, śląskie, małopolskie), przy negatywnej tendencji w środkowej i północnej Polsce (pomorskie, kujawsko-pomorskie, częściowo mazowieckie). W efekcie występuje niski stopień pokrycia planami w rejonach obecnej i przyszłej działalności inwestycyjnej.

W efekcie w dalszym ciągu sytuacja planistyczna nie jest uporządkowana. Przekłada się to bezpośrednio na słabe zorganizowanie w zakresie zagospodarowania przestrzennego i uciążliwości inwestycyjne.

3. W zakresie decyzji lokalizacyjnych i zmian przeznaczenia gruntów:

- obserwuje się wzmożoną presję inwestycyjną na obszarach najdynamiczniej rozwijających się, w szczególności w dużych aglomeracjach tzw. „wielkiej piątki” (Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Kraków). Duża liczba składanych wniosków wynika tam nie tyle z braku planów miejscowych, co z ich niedostatecznego pokrycia powierzchni gmin,
- zaobserwowany brak korelacji pomiędzy pokryciem planistycznym a liczbą wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wskazuje, że prace planistyczne w pierwszej kolejności dotyczą niekoniecznie obszarów o największej presji inwestycyjnej.

Powoduje to chaos planistyczny, gdyż często decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podejmowane są wyłącznie o mało precyzyjne studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Raport „Polska przestrzeń...” wskazuje dość precyzyjnie na negatywne skutki istniejącego stanu rzeczy. Dotyczą one przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego oraz inwestycji w zakresie transportu drogowego. W przypadku budownictwa mieszkaniowego problemy w zakresie planowania i koordynacji zagospodarowania przestrzennego prowadzą pośrednio do wzrostu cen nieruchomości (z wszystkimi konsekwencjami społeczno-gospodarczymi). W odniesieniu do transportu drogowego opóźnia inwestycję i tym samym w wielu przypadkach wykorzystanie środków wspólnotowych. Jednocześnie może zwiększać skalę niezadowolenia społecznego przeciwko budowie dróg.

Raport wskazuje przy tym, że negatywne efekty obecnego stanu rzeczy rozkładają się asymetrycznie na różne podmioty. Zdecydowanie mniejszy, choć również negatywny wpływ, mają na wielkoskalową działalność inwestycyjną. Zdecydowanie większy negatywny wpływ jest odczuwalny przez małych i średnich inwestorów oraz inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej.

III. Złe przepisy i nadmierna biurokracja

Problem niskiej jakości przepisów i nadmiernej biurokracji ma złożony charakter. Dotyczy bowiem nie tylko ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również innych aktów prawnych związanych z tą ustawą. Analiza prawa przeprowadzona przez Ministerstwo Infrastruktury wskazuje, że w zależności od skali podejmowanych zmian, w samej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne mogą być nowelizacje nawet 37 ustaw powiązanych, w szczególności:

- ustawy - Prawo budowlane,
- ustawy o drogach publicznych,
- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Główny problem wskazywany m. in. w raporcie „Polska przestrzeń...” dotyczy zbyt wysokiej niespójności przepisów dotyczących planowania przestrzennego z przepisami w zakresie gospodarowania przestrzennym i regulującymi procesy inwestycyjne.

Dodatkowo przepisy zawierają:

- przewlekłe procedury postępowania lokalizacyjnego, które skutkują politycznym naciskiem na wprowadzanie doraźnych i wycinkowych zmian w systemie. Zmiany te mają ograniczoną skuteczność i powodują zmniejszanie czytelności i spójności systemu,
- nieprecyzyjne wymogi dotyczące sporządzania planów miejscowych,
- uznaniowe i mało przejrzyste procedury lokalizacyjne,
- niewystarczające powiązanie planowania przestrzennego z wymogami związanymi z oceną wpływu przedsięwzięcia na środowisko, co powoduje w efekcie zwielokrotnienie działań planistycznych i analitycznych i podnosi koszty gospodarki przestrzennej.

W rezultacie system planowania przestrzennego jest mało efektywny i elastyczny co przejawia się niekorzystną relacją efektów, jakie daje, w stosunku do kosztów jakie pochłania. Dane raportu „Polska przestrzeń...” wskazują, że obowiązki planistyczne są dla małych jednostek zbyt kosztowne. Jednocześnie w dużych ośrodkach zawierają zakres niewystarczający do rozwiązania wszystkich istotnych problemów przestrzennych.

Odnosząc się do powiązań z procesem inwestycyjnym należy podkreślić, że przeprowadzone analizy wskazują na zbyt skomplikowane, czasochłonne i kosztowne procedury związane z realizacją procesu inwestycyjnego. Stanowi to istotną barierę w prowadzeniu inwestycji budowlanych. W konsekwencji negatywnie wpływa na rozwój gospodarczy w innych sektorach życia społeczno-gospodarczego.

IV. Cele regulacji

Głównym celem przedkładanego projektu zmian jest dostosowanie systemu gospodarki przestrzennej, lokalizacji inwestycji i procedur formalnych procesu inwestycyjnego do potrzeb i wymogów rozwijającej się gospodarki, społeczeństwa i struktur instytucjonalnych państwa.

Konieczna jest więc racjonalizacja procesu inwestycyjnego przy zapewnieniu przestrzegania zasad rozwoju zrównoważonego w odniesieniu do środowiska naturalnego i kulturowego oraz ochrony interesu osób trzecich.

Najważniejszym celem proponowanych zmian jest uporządkowanie sytuacji planistycznej poprzez zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w innych ustawach:

- 1) wprowadzenie hierarchii dokumentów planistycznych i powiązanie z nią procesu uchwalania planów oraz realizacji inwestycji;
- 2) objęcie obszarów o największej presji inwestycyjnej pracami planistycznymi i rozwojem lokalnej infrastruktury;
- 3) powiązanie planowania przestrzennego z wymogami związanymi z oceną wpływu przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) powiązanie procedur wydawania decyzji indywidualnych dotyczących rozwoju urbanistycznego zintegrowanych z lokalną polityką przestrzenną przy zapewnieniu kontroli społecznej;
- 5) eliminację zbędnych procedur postępowania administracyjnego;
- 6) usunięcie niespójnych przepisów.

V. Wpływ projektowanych rozwiązań na ułatwienie i przyspieszenie budowlanych procesów inwestycyjnych

1. Zmniejszenie obciążeń administracyjnych z tytułu realizacji inwestycji

Projekt przewiduje racjonalizację trybu postępowania zarówno w odniesieniu do procesu sporządzania i uchwalania planu miejscowego, jak i rozstrzygania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla indywidualnych inwestycji budowlanych w przypadku braku planu miejscowego. W tym celu:

- Wprowadzono uproszczone i przyspieszone zasady lokalizacji niewielkich obiektów sportowych i turystycznych, małych budynków mieszkalnych oraz zabudowy zagrodowej i innych małych budynków w obszarze już zabudowanym i wyposażonym w niezbędną infrastrukturę w ramach uzupełniania zabudowy, a także dla niewielkich obiektów sportowych i turystycznych, małych budynków mieszkalnych oraz zabudowy zagrodowej, realizowanych na terenach przewidzianych do zabudowy;
- Dokonano integracji procedur planistycznych i „środowiskowych” pozwalających w jednym postępowaniu, a nie w oddzielnych, zintegrować wszystkie istotne uwarunkowania lokalizacji inwestycji, co pozwala w znaczącym stopniu zredukować czas przeznaczony na poszczególne procedury administracyjne;
- Skrócono i uproszczono procedury planistyczne przez:
 - ograniczenie terminów poszczególnych etapów postępowań planistycznych i lokalizacyjnych oraz wprowadzono kary za ich nieprzestrzeganie;
 - odstąpienie, co do zasady, od wyrażania stanowiska przez upoważnione organy w formie uzgodnienia projektów aktów planistycznych na rzecz opiniowania tych aktów;
 - ze względu na wagę udziału w planowaniu przestrzennym ochrony środowiska, obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony Pomników Zagłady pozostawia się konieczność uzgodnienia aktu planistycznego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Ministrem Obrony Narodowej i uzgodnień dotyczących inwestycji ponadlokalnego celu publicznego, a w przypadku planu miejscowego również uzgodnień z Prezesem Państwowej Agencji Atomistyki oraz ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego;
 - racjonalne ustalenie zasad udziału stron na poszczególnych etapach postępowania planistycznego i lokalizacyjnego; włączenie, tam gdzie jest to możliwe i wynika to z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku..., bardzo szerokiego zakresu stron, z równoczesnym ograniczeniem uczestnictwa stron na tych etapach postępowania, które poprzez ich uczestnictwo może w nieuzasadniony sposób wydłużać to postępowanie.

2. Usprawnienie procesu zarządzania przestrzenią przez samorząd.

Zaproponowane zmiany mają na celu stworzenie w ramach systemu planowania przestrzennego takich procedur i mechanizmów, które pozwolą na efektywne gospodarowanie przestrzenią, przy optymalizacji zaangażowania środków zarówno ze strony organów administracji publicznej, jak i inwestorów. Cel ten ma być osiągnięty poprzez ułatwienie samorządom realizacji ustrojowych zadań. Oczekiwane efekty, to:

- Uelastycznienie instrumentów planowania przestrzennego i dostosowanie ich do zmiennych uwarunkowań oraz potrzeb gmin. W tym celu:
 - wprowadzono do systemu, obok planu miejscowego, nowy akt prawa miejscowego - miejscowe przepisy urbanistyczne, pozwalające w prostszy i tańszy sposób (w stosunku do planu) ustalać zasady zagospodarowania terenu, w tym warunki zabudowy, dla terenów niewymagających sporządzenia planu,
 - ograniczono niezbędny zakres zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium gminnego, przez co studium stanie się dokumentem elastycznym wobec dynamicznych zmian uwarunkowań społecznych i gospodarczych, odzwierciedlającym politykę przestrzenną gminy.
- Wzmocnienie współdziałania wszystkich uczestników procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego. W tym celu:
 - wprowadzono instytucję umowy urbanistycznej i infrastrukturalnej, zawieranej pomiędzy inwestorem a gminą, która ma określać dogodne dla inwestora i

równocześnie optymalne z punktu widzenia ładu przestrzennego zasady współdziałania w realizacji infrastruktury technicznej i społecznej oraz sposób spełnienia wymagań miejscowych, wojewódzkich albo krajowych przepisów urbanistycznych,

- wprowadzono instytucję mediatora, którego rolą będzie równoważenie w polityce przestrzennej gminy interesu jednostkowego i publicznego; mediator swoim działaniem ma zapewnić osiągnięcie porozumienia pomiędzy poszczególnymi członkami społeczności lokalnej oraz pomiędzy społecznością lokalną i władzami gminy w sporach i konfliktach występujących przy okazji sporządzania studiów gminnych, planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych oraz zatwierdzania urbanistycznego planu realizacyjnego.
- Powiązanie planowania przestrzennego z planowaniem społecznym, gospodarczym i ekonomicznym. W tym celu:
 - wzmocniono rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako podstawowego i kompleksowego dokumentu planowania przestrzennego na terenie gminy, w którym następuje zintegrowanie przestrzennych aspektów planowania społeczno – gospodarczego,
 - wprowadzono do systemu dokument określający prognozę rozwoju gminy na okres 7 lat, uwzględniający przewidywane standardy rozwoju urbanistycznego i powiązany z aktami planistycznymi.
- Zwiększenie skuteczności (efektywności) i spójności planowania przestrzennego przez:
 - ściślejsze powiązanie studium gminnego z decyzjami administracyjnymi ustalającymi zasady zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy (urbanistyczny plan realizacyjny),
 - wprowadzenie obowiązku zgłoszenia wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wymagającej decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego oraz wprowadzenie kar za nielegalną zmianę zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
 - wzmocnienie zasady hierarchiczności planowania przestrzennego, zgodnie którą wiążące ustalenia aktów planistycznych wyższego rzędu będą obowiązkowo przenoszone do aktów planistycznych niższego szczebla; ponadto przepisy ustawy przewidują „przenoszenie” inwestycji, których lokalizacja odbywa się w trybie tzw. specustaw i jest wyłączona spod działania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do studium, planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych, np. przedsięwzięcia Euro 2012. Przedmiotowe regulacje pozwolą uniknąć kolizji lokalizacji inwestycji w odniesieniu do tego samego terenu oraz zapewnią sprawne zarządzanie rozwojem przestrzennym,
 - wprowadzenie obowiązku sporządzania planu miejscowego dla programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.
- Wzmocnienie mechanizmu partycypacji społecznej w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zwiększenie udziału szerokiej społeczności w procedurach sporządzania i uchwalania aktów planistycznych oraz zatwierdzania urbanistycznego planu realizacyjnego.
- Ustanowienie zasad monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i aktualności aktów planistycznych oraz przesłanek do ich zmiany.

3. Podniesienie poziomu stosowania zasad ładu przestrzennego w zagospodarowaniu terenów

W celu zapewnienia stosowania wymagań ładu przestrzennego:

- wprowadzono krajowe przepisy urbanistyczne, które ustanawiają uniwersalne normy dopuszczalnych zasad zagospodarowania terenów, odnoszące się do przestrzeni nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wojewódzkimi lub

miejscowymi przepisami urbanistycznymi, stosowane w indywidualnych decyzjach lokalizacyjnych;

- zaproponowano wskaźniki zagospodarowania, służące do ustalania zasad zagospodarowania i użytkowania terenów.

4. Dostosowanie systemu planowania przestrzennego do przepisów Unii Europejskiej

Projekt zmian uzupełnia implementację dyrektyw Unii Europejskiej, dokonaną wcześniej w przepisach o ochronie środowiska, do przepisów planowania i zagospodarowania przestrzennego. Postulowane zmiany pozwolą na uzupełnienie zasad oceny wpływu na środowisko aktów planistycznych i przedsięwzięć inwestycyjnych, wprowadzonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku, poprzez skoordynowanie poszczególnych koniecznych działań w ramach procedury środowiskowej z procedurami planistycznymi.

- Dotyczy to następujących przepisów Unii Europejskiej:
 - Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 dotyczącej oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko,
 - Dyrektywy 2003/35/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003 r. dotyczącej udziału społeczeństwa w odniesieniu do niektórych planów i programów w zakresie środowiska,
 - Dyrektywy Rady 97/11/WE z dnia 3 marca 1997 r. zmieniającej dyrektywę 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre publiczne i prywatne przedsięwzięcia na środowisko.
- Dodatkowo nowelizacja uwzględnia również wymogi dyrektywy INSPIRE, która przewiduje stosowanie określonych standardów zapisu, publikacji i udostępniania informacji przestrzennych. W tym celu:
 - wprowadzono wymóg prowadzenia monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności aktów planistycznych oraz ekofizjograficznych wraz z obowiązkiem publicznego prezentowania raportów i ocen w tej sprawie,
 - przewidziano zapewnienie spójności pomiędzy kategoriami opisów użytkowania terenu określonymi w ramach poszczególnych aktów planistycznych, zgodnych ze standardami dyrektywy INSPIRE.

VI. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wprowadzenie hierarchii dokumentów planistycznych i powiązanie z nią procesu uchwalania planów oraz realizacji inwestycji.

Racjonalizacja planowania przestrzennego oraz dostosowanie do prawa europejskiego polega na powiązaniu procedury sporządzania planu miejscowego oraz urbanistycznego planu realizacyjnego z wymogami dyrektywy 85/337/EWG Rady z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny wpływu wywieranego przez przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. U. L 1755.7.1985, str. 40).

W trosce o interes społeczny użytkowników ważne jest zaproponowane w ustawie wzmocnienie personalnej odpowiedzialności uczestników procesu inwestycyjnego oraz zdolności po stronie władzy publicznej do oceny merytorycznej przedkładanych dokumentów. W konsekwencji niezbędne jest usprawnienie form nadzoru wojewody nad działalnością samorządu w sferze zagospodarowania przestrzennego i wprowadzenia monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z wdrażaniem dyrektywy INSPIRE.

Nowe regulacje spowodują wzmocnienie roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla zarządzania rozwojem gminy oraz powiązanie procesu sporządzania studium z wymogami dyrektywy 2003/35/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do

udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy Rady 85/337/EWG i 96/61/WE (Dz. U. L 156 z 25.6.2003, str. 17). Konsekwencją tego będzie ograniczenie „rozlewania się” planowanej urbanizacji gmin do granic wynikających z ich aglomeracji ściekowych.

2. Objęcie obszarów o największej presji inwestycyjnej pracami planistycznymi i rozwojem lokalnej infrastruktury.

Drugą ważną zmianą jest wzmocnienie roli planu miejscowego, jako dokumentu pozwalającego na prowadzenie polityki rozwoju gminy. Służyć temu będą uzupełnienie dostępnych instrumentów dla zarządzania przez gminę w zakresie ładu przestrzennego poprzez formułę miejscowych przepisów urbanistycznych i wyeliminowanie z porządku prawnego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewnienie możliwości opracowywania urbanistycznych planów realizacyjnych przez inwestorów.

Powiązanie planowania przestrzennego z wymogami związanymi z oceną wpływu przedsięwzięcia na środowisko w zaproponowanych rozwiązaniach polega na powiązaniu procedury oceny wpływu przedsięwzięcia na środowisko z procedurami planowania przestrzennego, co pozwoli uniknąć podwójnego postępowania administracyjnego przy zapewnieniu mechanizmu kontroli publicznej.

Ważnym elementem dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju jest wzmocnienie roli i znaczenia opracowania ekofizjograficznego, jako podstawy przyrodniczych uwarunkowań dla formułowania kierunków rozwoju przestrzennego gminy w studium, w tym dla wyznaczania w nim nowej kategorii funkcjonalnej terenu, jaką są obszary przestrzeni chronionej. Możliwość finansowania tych opracowań przez wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska ułatwi pracę samorządom.

Uwzględnienie, jako ustaleń wiążących w gminnych aktach planistycznych, nowej kategorii ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczących minimalnych obszarów przestrzeni chronionej pozwoli na zapobieganie tendencji „rozlewania się” miast.

Planowanie infrastruktury technicznej wiąże się automatycznie z podjęciem zobowiązania do jej realizacji przez gminę. Podstawą takiej sytuacji jest ustawa o samorządzie gminnym, która zadania z tego zakresu uznaje za zadania własne gminy, a co za tym idzie, finansowane z budżetu tych jednostek samorządu terytorialnego. Brak wystarczających środków na realizację tego obowiązku przez gminę, zgodnie ze swoimi zamiarami, prowadzi do niewystarczającej podaży terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną pod inwestycje, a tym samym stanowi barierę dla realizacji tych inwestycji.

Odpowiadając na obecną sytuację, zmiany umożliwią aktywny udział inwestorów w ramach finansowania realizacji lokalnej (osiedlowej) infrastruktury technicznej i społecznej dla przedsięwzięć mieszkaniowych i rewitalizacyjnych z określeniem opłacalnych dla strony prywatnej i publicznej zasad współpracy z samorządem gminnym dla utrzymania oraz rekompensaty kosztów inwestycji.

Uchwalanie planów miejscowych wiąże się z koniecznością poniesienia, w większości przypadków przez gminę – kosztów, zarówno sporządzenia aktów planistycznych, jak i kosztów odszkodowawczych, związanych z wprowadzaniem przez plan ograniczeń w wykonywaniu prawa własności przez właścicieli nieruchomości.

Ponieważ sporządzenie planu nie jest dla gmin obligatoryjne, gminy nie są skłonne do ponoszenia wspomnianych obciążeń i wolą posługiwać się, z zasady niedoskonałym narzędziem planistycznym, jakim jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W nowej formule lokalizowanie byłoby możliwe zasadniczo na podstawie doprecyzowanego, nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo urbanistycznego planu realizacyjnego, który wyparłby nieskuteczne i nieefektywne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Odrębnie regulowana jest kwestia budownictwa jednorodzinnego w obszarach urbanizacji wyznaczonych w studium.

3. Powiązanie procedur wydawania decyzji indywidualnych dotyczących rozwoju urbanistycznego zintegrowanych z lokalną polityką przestrzenną przy zapewnieniu kontroli społecznej.

Podstawowa zmiana przepisów dotyczących lokalizacji inwestycji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na wyeliminowaniu decyzji o warunkach zabudowy i zastąpieniu ich decyzjami w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego. Jest to wynikiem szerokiej krytyki decyzji o warunkach zabudowy, które powszechnie uważane są za korupcjogenne i w dużej mierze uznaniowe. Ponadto w obecnym

systemie planowania przestrzennego stanowią one największą barierę i ograniczenie procesu inwestycyjnego.

Lokalizacja inwestycji, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może być dopuszczona jedynie w obszarze urbanizacji, w drodze decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzającej ten plan. Z zasady tej wyłączone są inwestycje celu publicznego, zabudowa zagrodowa oraz obiekty sportowe i turystyczne, jak wyciągi narciarskie i schroniska turystyczne. Z uwagi na szczególny charakter tych inwestycji, ich lokalizację dopuszcza się poza obszarem urbanizacji. W odniesieniu do zniszczonej zabudowy zagrodowej oraz obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych poza obszarem urbanizacji dopuszcza się ich odtworzenie w tym samym miejscu, z zastosowaniem innych materiałów budowlanych, jeśli przepisy odrębne na to pozwalają.

W projekcie przyjęto różne procedury dla postępowania w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego.

Dla mniejszych inwestycji, polegających na realizacji małych budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, a także niektórych obiektów sportowych i turystycznych zawartość wniosku o wydanie decyzji nie różni się praktycznie od treści określonej obecnymi przepisami. Uproszczono i skrócono ponadto dla tych inwestycji tryb wydawania decyzji (30 dniowy termin na wydanie decyzji, ograniczenie uzgodnień decyzji itp.).

Dla pozostałych inwestycji, o większym stopniu skomplikowania, po złożeniu wniosku o wydanie decyzji przeprowadza się analizę tego wniosku (między innymi w zakresie zgodności zamierzenia inwestycyjnego z polityką przestrzenną gminy) i wzywa się wnioskodawcę w drodze postanowienia, do przedstawienia projektu urbanistycznego planu realizacyjnego, którego zawartość jest określona w art. 1 projektu dot. art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe regulacje, dotyczące lokalizacji przedsięwzięć w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidują szerokie konsultacje społeczne poprzez umożliwienie składania uwag i wniosków do rozstrzygnięć decyzji oraz uczestnictwa w dyskusji publicznej. Ponadto na każdym z tych etapów, przewidziane jest stosowne informowanie opinii publicznej. Wprowadzenie tych regulacji wynika z uzupełnienia implementacji dyrektyw środowiskowych.

Szczegółowe omówienie proponowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Art. 2 – pkt 2, i pkt 11 – zmiana porządkowa, wynikająca z wejścia w życie jednolitego tekstu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Art. 2 - uchylenie pkt 8 jest wynikiem utraty mocy obowiązującej ustawy z dnia 12 maja 2000 r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego, która to definiowała „obszar wsparcia”.
2. Art. 2 - zmiana pkt 9 polega na rozbudowaniu definicji „obszaru metropolitalnego”. Poprzednia definicja była zbyt ogólna i nie zawierała precyzyjnych kryteriów służących wyznaczeniu obszarów metropolitalnych.
3. Art. 2 - zmiana pkt 13 jest wynikiem doprecyzowania i ujednolicenia nazewnictwa używanego w obecnej ustawie. Odnosi się to do stosowanych zamiennie w ustawie pojęć infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu.
4. Art. 2 – zmiana pkt 14 ma na celu przyporządkowanie wymagań, jakim powinny odpowiadać drogi wewnętrzne do dróg stanowiących dostęp do drogi publicznej, w tym tych ustanawianych jako służebność drogowa. Ma to na celu ujednolicenie standardu obsługi komunikacyjnej nowo zabudowywanych działek.
5. Art. 2 - uchylenie pkt 15 ma na celu usunięcie definicji „standardów”. Zmiana ta ma charakter porządkowy, gdyż pojęcie to nie występuje w takim znaczeniu w dalszej treści nowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Art. 2 – zmiana pkt 16 oraz dodanie pkt 20 ma na celu zdefiniowanie nowego nazewnictwa, które zastąpiło występujące obecnie w ustawie pojęcia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego.
7. Art. 2 – dodanie pkt 21 do 52 wynika z konieczności zdefiniowania nowych pojęć włączonych do treści przepisów ustawy.

8. Art. 3 – zmiana brzmienia ust. 1 wynika z rozszerzenia systemu planowania przestrzennego o nowy instrument realizacji polityki przestrzennej gminy (miejscowe przepisy urbanistyczne), których celem ma być prawne usankcjonowanie warunków zagospodarowania i zasad zabudowy oraz wymagań w odniesieniu do obiektów i urządzeń budowlanych ustanowionych w studium gminnym, dla terenu nie objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zaproponowana zmiana ma na celu umożliwienie włączenia niektórych terenów zamkniętych pod władztwo planistyczne gminy. Praktyka dowodzi, że w obecnej formie przepisy dotyczące terenów zamkniętych utrudniają, a nawet uniemożliwiają prowadzenie spójnej i kompleksowej polityki przestrzennej na terenie całej gminy. Tereny zamknięte ze względu na swoje strategiczne, z punktu widzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej, położenie powinny zostać częściowo włączone do systemu planistycznego gminy.

10. Art. 3 – dodanie ust. 1a - 1d jest konsekwencją zmiany art. 3 ust. 1 i dotyczy formy i trybu przeprowadzenia uzgodnienia przez wójta burmistrza albo prezydenta miasta z wojewodą w sprawie objęcia terenów zamkniętych gminnym planowaniem przestrzennym.
11. Art. 3 – zmiana brzmienia ust. 4 wynika z konieczności zapewnienia spójności z proponowanym w projekcie ustawy o *zmianie niektórych ustaw w związku z wdrażaniem funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności* całościowym systemem programowania strategicznego oraz ze zmianami wprowadzonymi w ramach planowania przestrzennego na szczeblu krajowym i wojewódzkim.
12. Art. 3 - dodanie ust. 5 stanowiącego, iż kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na obszarach morskich należy do zadań ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, wynika z potrzeby jednoznacznego przedstawienia w przepisie generalnym podziału kompetencji w systemie planowania przestrzennego. Szczegółowe regulacje prawne w zakresie zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej, reguluje dodany rozdział 3a ustawy p.t. „Planowanie przestrzenne na obszarach morskich”.
13. Art. 4 – brzmienie przepisu ust. 2 jest wynikiem wprowadzenia w projekcie ustawy miejscowych przepisów urbanistycznych. Treść tego przepisu ma charakter ogólny i precyzuje podstawowe cele miejscowych przepisów urbanistycznych. W zdaniu drugim doprecyzowano zakres ustaleń tych przepisów, dotyczący możliwości określania przeznaczenia terenu wyłącznie dla obszaru urbanizacji.
14. Art. 4 – proponowane brzmienie ust. 3 wynika z potrzeby uporządkowania i całościowego przedstawienia ogólnych zasad z zakresu przeznaczenia i lokalizacji zabudowy na obszarach morskich. Przepis podkreśla istnienie dwóch rodzajów planów zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich: planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej.
15. Art. 4 - treść ust. 4 została dostosowana do zmiany, polegającej na zastąpieniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przez jedną decyzję w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego.
16. Art. 4a – zmiana przepisu ust. 1, dotyczy lokalizacji zabudowy, na podstawie decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego, której dokonuje się wyłącznie na obszarze urbanizacji wyznaczonym w studium gminy z zastrzeżeniem ust. 2, który mówi o możliwości lokalizacji zabudowy, na podstawie decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego, poza obszarem urbanizacji. Przepis ust. 3 wprowadza odpowiednie ograniczenia w zagospodarowaniu obszarów przestrzeni chronionej oraz terenów zamkniętych z uwagi na ich szczególny charakter. Przepis ust. 4 ma na celu umożliwienie odtworzenia zniszczonej zabudowy zagrodowej oraz obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zlokalizowanych poza obszarem urbanizacji. Regulacja ust. 5 określa zasady uwzględniania terenów zamkniętych wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
17. Art. 5 – zmiana przepisu ma charakter porządkowy i wynika z rozszerzenia katalogu aktów planistycznych o miejscowe przepisy urbanistyczne, plany zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz plany zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej.

18. Art. 6 - proponowana zmiana jest konsekwencją wprowadzenia do systemu prawnego nowego aktu prawa miejscowego, jakim są miejscowe przepisy urbanistyczne. Przepis ust. 2 uwzględnia również krajowe przepisy urbanistyczne.
19. Art. 7 - regulacja ust. 1, odnosi się do możliwości składania uwag i wniosków dotyczących projektów aktów planistycznych oraz zakresu i szczegółowości informacji wymaganych w prognozach oddziaływania na środowisko tych dokumentów oraz składania uwag i wniosków dotyczących treści tych prognoz, stanowi również wdrożenie do systemu planowania przestrzennego wymogów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
20. Art. 7 – przepis ust. 2 i 3 proponuje wprowadzenie obowiązku dołączania karty informacyjnej przedsięwzięcia dla zgłaszających wniosków, odnoszący się do przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten jest zgodny z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
21. Art. 7 – proponowane brzmienie ust. 4 jest efektem ujednolicenia przepisów nowelizowanej ustawy z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
22. Art. 7 – przepis ust. 5 odpowiada obecnemu brzmieniu art. 7, a jego zmiana wymienia wszystkie organy sporządzające akty planistyczne. Potrzeba uwzględnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz dyrektora urzędu morskiego jest wynikiem nadania im nowych kompetencji w zakresie sporządzania aktów planistycznych oraz nowego podejścia do procedury sporządzania aktów planistycznych na poziomach ponadlokalnych. Procedura ta jest wynikiem wprowadzenia szerokiej partycypacji społecznej przede wszystkim z uwagi na zintegrowane podejścia do spraw związanych planowaniem przestrzennym i ochroną środowiska.
23. Art. 7 – dodany ust. 6 zawiera delegację ustawową dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do wydania, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw środowiska, rozporządzenia określającego sposób publicznego udostępniania informacji przestrzennych zawartych w aktach planistycznych. Potrzeba wydania przedmiotowego rozporządzenia wynika z uzupełnienia wdrożenia wymagań dyrektywy UE INSPIRE, odnoszącej się do zasad udostępniania informacji przestrzennych.
24. Zmiana brzmienia art. 8 ust. 2 i 3 została wprowadzona w związku z potrzebą doprecyzowania celu powoływania komisji urbanistyczno – architektonicznej. Ponadto rozszerzono zakres regulaminu o określenie liczby członków komisji, zasady ich wynagradzania i tryb działania komisji. Nowe brzmienie ust. 6 poszerza zakres kompetencji, który dotyczy wykształcenia i przygotowania zawodowego pozwalającego na ocenę zjawisk związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, Ponadto, wprowadzono wymóg powołania do składu komisji nie mniej niż jednego przedstawiciela organizacji pozarządowych. Wprowadzony w ust. 7 tego artykułu przepis uniemożliwia branie udziału w pracach komisji osobom, pozostającym z organem, przy którym działa ta komisja, w stosunku prawnym lub faktycznym budzącym uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób. Proponowane zmiany mają na celu zapewnienie niezależności, bezstronności i rzetelności oraz wysokiego poziomu etyki zawodowej członków komisji urbanistyczno - architektonicznych. W omawianym artykule określa się również minimalny skład liczebny przedmiotowych organów. Wprowadzenie powyższych zmian spowodowane jest koniecznością wyeliminowania sytuacji, w których komisja składa się z jednego lub dwóch członków, co podważa istotę jej działania.
25. Art. 9 – zmiana ust. 2 wynika z konieczności zapewnienia spójności z proponowanym w projekcie ustawy o *zmianie niektórych ustaw w związku z wdrażaniem funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności* całościowym systemem programowania strategicznego oraz ze zmianami wprowadzonymi w ramach planowania przestrzennego na szczeblu krajowym i wojewódzkim.
26. Art. 9 - nowe brzmienie ust. 4 jest wynikiem wprowadzenia miejscowych przepisów urbanistycznych. Dodanie przepisów ust. 6 i 7 jest następstwem korelacji projektowanych przepisów z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
27. Art. 10 ust. 1 pkt 3 wynika z potrzeby wzmocnienia roli i znaczenia opracowania ekofizjograficznego, jako podstawy przyrodniczych uwarunkowań dla formułowania kierunków

rozwoju przestrzennego gminy w studium, w tym dla wyznaczania w nim nowej kategorii funkcjonalnej terenu, jaką są obszary przestrzeni chronionej. Ponadto zmiana ta stanowi również uzupełnienie implementacji przepisów z zakresu ochrony środowiska.

28. Art. 10 ust. 1 pkt 7 – zmiana wynika z potrzeby położenia nacisku na ten rodzaj przesłanek i kierunków rozwoju gminy, które związane są z lokalnym rynkiem pracy oraz możliwościami uzupełnienia zabudowy w obszarze zabudowanym, uwzględniającymi jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną
29. Art. 10 ust. 1 pkt 11 – zmiana polegająca na zastąpieniu wymogu uwzględniania w studium nie tylko udokumentowanych złóż kopalin, ale również potwierdzonych wstępnymi badaniami i informacjami zamieszczonymi na mapach geologicznych, pozwoli na lepszą ochronę złóż strategicznych oraz racjonalne gospodarowanie złożami węgla.
30. Art. 10 ust. 1 pkt 14 – przepis ma na celu zapewnienie płynnej i bezkolizyjnej realizacji polityki przestrzennej.
31. Art. 10 ust. 2 – w związku ze wzmocnieniem i rozszerzeniem roli studium, jako podstawowego aktu planistycznego gminy, modyfikacji musi ulec również jego zawartość. Wprowadzone zmiany dotyczą kilku sfer dotychczasowych ustaleń studium. Po pierwsze w nowelizacji położony został nacisk na przejrzystość i jednoznaczność struktury przestrzennej gminy. W tym celu wprowadzono trzy podstawowe kategorie tej struktury: obszary chronione przed zabudową, obszary rozwoju i obszary zabudowane. Podział ten nie tylko przesądza o przyszłym przeznaczeniu terenów gminy, ale również o rodzaju procedury administracyjnej wymaganej w przypadku zamiaru realizacji działań inwestycyjnych na danym terenie w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z integracją procesu sporządzania studium z oceną wpływu na środowisko przyjętych w nim rozwiązań i tym samym wzmocnieniem roli studium, jako aktu konsolidującego wszystkie aspekty przyszłego rozwoju gminy, treść studium, w większym niż dotychczas stopniu, uwzględnia oddziaływanie polityki przestrzennej na środowisko zarówno przyrodnicze jak i kulturowe. Strategiczną ocenę środowiskową oraz konsultacje społeczne proponuje się włączyć w procedurę sporządzania studium. Studium określałoby między innymi zakres i lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska. Dzięki temu, nie będzie potrzeby przeprowadzania dodatkowego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na etapie późniejszym. W rezultacie przyjęte założenie nie tylko wypełnia zobowiązanie państwa polskiego związane z implementacją dyrektyw środowiskowych Unii Europejskiej, ale służy również w ostatecznym bilansie uproszczeniu procedur.

Znowelizowany zakres studium w bardziej precyzyjny sposób ustala zasady rozwoju infrastruktury drogowej i równocześnie uwzględnia obecność w systemie prawnym szczególnych regulacji, które dotyczą lokalizacji dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, linii kolejowych o znaczeniu państwowym, lotnisk użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia EURO 2012, a także lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej. Zgodnie z projektowanymi wymaganiami, studium ma zawierać rozmieszczenie dróg publicznych wraz z określeniem ich kategorii i klas, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych. Tym samym studium, z dokumentu bardziej postulatywnego w tym zakresie, stanie się dokumentem w sposób racjonalny planującym sieć drogową, zgodnie z rzeczywistymi zamiarami rozwoju poszczególnych kategorii dróg. Wiąże się to z większą odpowiedzialnością przyszłego zarządcy drogi w przypadku ustalenia lokalizacji jej przebiegu w studium.

Ponadto studium uwzględniać będzie ustalenia decyzji lokalizacyjnych odnoszących się do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, linii kolejowych o znaczeniu państwowym, lotnisk użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia EURO 2012, a także lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej. Obecnie lokalizacja tych inwestycji przebiega bowiem z pominięciem ogólnych zasad planowania, a więc bez względu na ustalenia studiów, a nawet planów miejscowych. Dla zachowania spójności i racjonalności systemu planowania przestrzennego wymaga to jednak uwzględnienia post factum rozmieszczenia tych przedsięwzięć w studium i planie miejscowym.

Wprowadzono także obowiązek określania w studium obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ponadto dodanie pkt 11a do art. 10 ust. 2 przesądza o włączeniu do ustaleń studium stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, celem

umożliwienia zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, jak również ze względów właściwej ochrony zasobów wodnych.

Kolejnym, bardzo ważnym elementem znowelizowanego studium jest bilans określający powierzchnie poszczególnych obszarów, ze wskazaniem, które z nich wymagają ochrony, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a także przewidywane do osiągnięcia standardy rozwoju urbanistycznego oraz zestawienie i przewidywane koszty i terminy realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (art. 10 ust. 2 pkt 20). Zmiana ta wynika z potrzeby racjonalizacji projektowanego w studium rozwoju gminy. Sporządzenie bilansu poszczególnych kategorii terenów powinno przyczynić się do możliwie precyzyjnego określenia zapotrzebowania na tereny rozwojowe gminy i tym samym ograniczyć przypadkowe (często obecnie przeszacowane) rozstrzygnięcia w tym zakresie, których rezultatem może być „rozlewanie się” zabudowy. Zestawienie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym powinno z kolei pozwolić na realne planowanie realizacji tych inwestycji zarówno w odniesieniu do ich ilości jak i harmonogramu ich realizacji już na etapie planowania rozwoju całej gminy, a nie dopiero przy okazji sporządzania planów miejscowych.

32. Art. 10 ust. 4 - nowelizacja polega na rozszerzeniu delegacji ustawowej dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do wydania rozporządzenia w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana ta stanowi konsekwencję zmiany art. 10 ust. 2, a więc zmiany zakresu treściowego studium.
33. Nowy art. 11 ust. 1 określa także procedurę sporządzania i uchwalania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowelizacja tej procedury polega przede wszystkim na zwiększeniu partycypacji społecznej w tworzeniu studium. Podstawą tej zmiany jest nowa filozofia, zgodnie z którą procedura ta ma łączyć obecne etapy jego tworzenia z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, ustalonej w studium polityki przestrzennej gminy. Ponadto procedura uwzględnia wymóg dyrektyw środowiskowych, zgodnie z którymi na jak najwcześniejszym etapie tworzenia polityki przestrzennej należy poddać ocenie społecznej jej oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i kulturowe. Należy uwzględnić przy tym wzajemne relacje pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego i środowiska naturalnego w kompleksowym ujęciu i możliwie jak najszerszym ujęciu przestrzennym. Najlepszym do tego miejscem jest studium gminne, które sporządzane jest dla całego obszaru gminy i uwzględnia w generalnym ujęciu wszystkie najważniejsze rozstrzygnięcia przestrzenne. Dlatego właśnie na tym etapie powinna być przeprowadzana, wymagana przepisami unijnymi, strategiczna ocena oddziaływania rozwoju przestrzennego gminy na środowisko, wymagająca tym samym, również określonej przepisami dyrektyw, partycypacji społecznej w tworzeniu takich dokumentów. Stanowi to uzasadnienie dla proponowanego w omawianej procedurze: wydłużenia niektórych terminów przewidzianych na upublicznienie zamierzeń planistycznych gminy, wykonywania dodatkowych czynności przez organ sporządzający, analizy różnych wariantów lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko itp.

Ponadto, w związku ze wzmocnieniem roli studium, proponuje się umożliwić już na etapie prac nad studium gminnym, procedury uzyskiwania zgody na zmianę projektowanego przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Potrzeba taka wydaje się uzasadniona, jeżeli przyjmie się, że to studium ma, w sposób niepodważalny na późniejszych etapach planistycznych, rozstrzygać o tak podstawowych kwestiach jak struktura przestrzenna gminy i wskazywać obszary rozwoju zabudowy, co wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele budowlane. Stanowi to ponadto znaczne uproszczenie i skrócenie obecnej procedury, która umożliwia uzyskanie takiej zgody jedynie na etapie sporządzania planu miejscowego. W przypadku, gdy plan nie jest sporządzany dla całego obszaru gminy procedurę taką trzeba wykonywać każdorazowo przy sporządzaniu planu miejscowego, a więc wielokrotnie. Przedmiotową zgodę można również uzyskać na potrzeby miejscowych przepisów urbanistycznych. Projekt pozostawia organom gminy swobodę w zakresie wyboru aktu planistycznego, na potrzeby którego uzyska zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto uporządkowaniu i doprecyzowaniu ulega katalog organów właściwych do opiniowania i uzgadniania oraz zakres:

- 1) opiniowania projektu, m.in. z:

- właściwym organem do spraw ochrony przyrody – w zakresie zagospodarowania obszarów, w przypadku występujących na terenie gminy: parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, wraz z ich otulinami i korytarzami ekologicznymi,
- ministrem właściwym do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania stref ochrony uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej - w zakresie rozmieszczenia telekomunikacyjnego uzbrojenia terenu,
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w zakresie zasad zagospodarowania otoczenia lotnisk,
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego – w zakresie zasad zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, a także zgodności projektu z wiążącymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego,
- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub sama drogę.

2) uzgadniania projektu z:

- wojewodą – w zakresie zgodności projektu z wiążącymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego kraju, programami zadań rządowych, o których mowa w art. 48 ust.1, ostatecznymi decyzjami o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 oraz w zakresie zasad zagospodarowania terenów zamkniętych, o których mowa w art. 3 ust. 1b,
 - marszałkiem województwa – w zakresie zgodności projektu z wiążącymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczącymi rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim oraz obszarów przestrzeni chronionej o znaczeniu wojewódzkim i zasad zagospodarowania tych obszarów,
 - starostą – w zakresie zgodności projektu z wiążącymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczącymi rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym oraz ostatecznymi decyzjami o lokalizacji drogi powiatowej,
 - regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w zakresie zasad zagospodarowania obszarów i uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 3 i 17, w tym w zakresie uwzględnienia w projekcie ustaleń opracowania ekofizjograficznego oraz ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej studium; w odniesieniu do parku narodowego i jego otuliny uzgodnienie jest dokonywane w porozumieniu z dyrektorem parku narodowego; regionalny dyrektor ochrony środowiska, dokonując uzgodnienia, bierze pod uwagę analizę wariantów rozmieszczenia przedsięwzięć, zgłoszonych w trybie art. 7 ust. 2 i 3, przeprowadzoną w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie zasad zagospodarowania stref ochronnych terenów zamkniętych.
34. Dodanie ust. 2 w art. 11 służyć ma możliwie jak największemu uproszczeniu procedur planistycznych. W sytuacji, gdy strategiczna ocena oddziaływania na środowisko przeprowadzona jest na wcześniejszym etapie rozmieszczania przestrzennego inwestycji i regionalny dyrektor ochrony środowiska uzna ją za aktualną i wystarczającą, nie ma powodu ponawiania procedur związanych z oceną oddziaływania na środowisko - stąd wyłączenie niektórych elementów standardowej procedury.
35. Wprowadzenie przepisu art. 11 ust. 3 jest skutkiem dodania rozdziału 2a, dotyczącego postępowania mediacyjnego w zakresie planowania przestrzennego w gminie, i obliuguje do zawiadamiania mediatora o każdej czynności składającej się na procedurę sporządzania i uchwalania studium, która jest wykonywana w czasie pełnienia przez mediatora jego funkcji.
36. Dodanie art. 11a ma na celu uzupełnienie trybu sporządzania studium w zakresie wprowadzania zmian w jego projekcie, będących następstwem uwzględnienia zebranych uwag i wniosków w

toku szeroko rozumianej dyskusji publicznej. Wprowadzenie przedmiotowych zmian będzie skutkowało ponowieniem niezbędnych czynności składających się na procedurę sporządzania studium w przedmiocie projektu objętego zmianą. Obecnie obowiązujące w tej materii przepisy uznano za niewystarczające.

37. Nowelizacja art. 12 ust. 1 polegająca na zamianie pkt 12 na ust. 1 pkt 7 w przywołanym art. 11 jest zmianą porządkową. Ponadto zmiana art. 12 odnosi się do formy załącznika do uchwały o uchwaleniu studium. Proponowana zmiana wprowadza obowiązek załączenia do przedmiotowej uchwały, oprócz wersji papierowej tekstu i rysunku studium, również ich wersję elektroniczną. Zmiana ta jest podyktowana wymogami dyrektywy INSPIRE, która przewiduje stosowanie określonych standardów zapisu i publikacji wszelkich informacji przestrzennych. Ponadto nowym załącznikiem do uchwały staje się prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca studium, co jest konsekwencją opisanych zmian do art. 10 ust. 2 (przeprowadzanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń studium).
38. Zmiana art. 12 ust. 3 oraz dodanie ust. 3a i 3b ma na celu uporządkowanie i uszczegółowienie treści tego przepisu. Przede wszystkim określono w jakim trybie i formie wojewoda wykonuje zastępczo czynności organów gminy składające się na procedurę sporządzania planu miejscowego.
39. Dodanie w art. 13 ust. 3 – 5, regulujących zagadnienie pokrywania kosztów sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, polega na doprecyzowaniu przedmiotowych regulacji. Nowelizacja polega przede wszystkim na rozwinięciu przepisów dotyczących wyjątków od zasady ponoszenia kosztów sporządzania lub zmiany studium przez gminę. Przewiduje się między innymi nową możliwość finansowania sporządzenia lub zmiany studium, wynikającą z zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego przez inwestora. - Wprowadzenie takiej możliwości wynika z nowego charakteru studium i z jego większej roli w procesie ustalania zasad lokalizacji inwestycji. Obecnie taka możliwość istnieje tylko w przypadku finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proponuje się również, w celu rozstrzygnięcia wątpliwości kompetencyjnych w przypadku wystąpienia sporów na tle ustalania obciążeń finansowych, dodanie nowego przepisu ustalającego zasadę rozstrzygania sporów przez sądy powszechne.
40. Dodany przepis art. 14 ust. 1a dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wprowadza nowe wymogi, co do treści uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Proponuje się rozszerzyć treść uchwały o określenie celu sporządzania planu lub jego zmiany oraz określenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli sporządzenie planu lub jego zmiana wynika z zamiaru ich lokalizacji. Wymóg ten pozwoli, już na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, na określenie przesłanek uchwalenia planu. Poza tym proponowana forma przepisu jest wynikiem wdrożenia do prawa krajowego przepisów dyrektywy 2003/35/WE.
41. Art. 14 ust. 3 – przy wyznaczaniu granic obszaru do objęcia projektem planu miejscowego nakłada się obowiązek objęcia tym planem w całości określonych w studium obszarów o jednorodnym charakterze, na których następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przy wyznaczaniu granic obszaru do objęcia projektem planu na terenach położonych w obszarze urbanizacji, obejmuje się nimi również obszary (tereny) o jednolitym charakterze co do przewidywanych kierunków jego zagospodarowania, określonych w studium. Dotyczy to wszystkich możliwych kierunków zagospodarowania terenów na obszarze urbanizacji, uwzględniając przy tym planowane i istniejące podziały obszarów, wynikające z odmiennych sposobów użytkowania lub zagospodarowania. Przepis ten ma na celu wyeliminowanie sporządzania planów miejscowych dla pojedynczych nieruchomości, położonych na tych obszarach.
42. Art. 14 ust. 5a – przepis ten wynika z wprowadzenia w niniejszym projekcie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten odnosi się do art. 32, również zmienianego obecną nowelizacją, który szczegółowo określa zasady prowadzenia przez gminę wspomnianego monitoringu. Prawdłowo prowadzony monitoring umożliwia ciągłość działań planistycznych, które nie powinny stanowić czynności incydentalnych, lecz ciągły proces polegający z jednej strony na rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a z drugiej, w odpowiedzi na te zmiany oraz na zmienne potrzeby społeczno – gospodarcze, na tworzeniu i realizacji polityki przestrzennej poprzez studium i plan miejscowy. Stąd wynika wymóg oceny aktualności studium

oraz, w razie potrzeby, opracowania ekofizjograficznego przed podjęciem prac nad planem miejscowym.

43. Art. 14 ust. 6 - zmiana przepisu wskazującego tereny, dla których nie sporządza się planu miejscowego, wynika z uzasadnionej wcześniej możliwości włączenia do władztwa planistycznego gminy niektórych terenów zamkniętych.
44. Art. 14 ust. 7 – przepis wprowadza obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla inwestycji celu publicznego ujętych w programach zawierających zadania rządowe. Regulacja ta jest przejawem zwiększenia hierarchiczności i spójności planowania przestrzennego oraz zwiększenia rangi inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadregionalnym, uznanych przez organy rządowe za priorytetowe z uwagi na znaczenie dla rozwoju społeczno – gospodarczego kraju. Z obowiązku tego zostały wyłączone inwestycje przewidziane do realizacji na terenach zamkniętych wyjętych spod władztwa planistycznego gminy. Wyłączenie to nastąpiło w celu uniknięcia kolizji z przepisem ust. 6, który mówi, że dla tych terenów zamkniętych planu miejscowego nie sporządza się.
45. Art. 14 ust. 7a – 7e wprowadza dodatkowo obowiązek zmiany planu miejscowego w przypadkach, gdy dyrektor właściwego urzędu morskiego przyjął plan zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, sejmik województwa uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa, została wydana prawomocna decyzja o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 a także decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej lub Rada Ministrów przyjęła program zawierający zadania rządowe, o którym mowa w art. 48 ust. 1, z którymi ten plan jest sprzeczny. Regulacja ta pozwoli uniknąć kolizji lokalizacji inwestycji w odniesieniu do tego samego terenu oraz zagwarantuje uwzględnienie w ustaleniach obowiązującego planu dokonanej w innym trybie lokalizacji wspomnianych przedsięwzięć, a tym samym zapewni racjonalność i spójność planowania przebiegającego na zasadach ogólnych. Mając powyższe na uwadze, w ust. 7b wprowadza się termin na realizację przedmiotowego obowiązku – 12 miesięcy od dnia jego powstania. Konieczne jest uregulowanie również kwestii skutków zaniechania zmiany planu w ww. przypadkach. Zaniechanie takie będzie skutkowało sporządzeniem zmiany planu przez wojewodę oraz wydaniem w tej sprawie zarządzenia zastępczego, a koszty zmiany takiego planu będzie ponosić w całości gmina. Dodany ust. 7f wprowadza obowiązek uwzględniania w analizach przeprowadzanych przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego wariantowej oceny możliwości realizacji w planie celu sporządzenia planu, w odniesieniu do studium gminy. Pozostałe zmiany przepisu art. 14 mają charakter porządkowy.
46. Regulacje zawarte w art. 15 określają wymagania dotyczące projektu planu oraz jego zakres przedmiotowy. Zmiana przepisu ust. 2 pkt 3 tego artykułu wynika z potrzeby uwzględnienia w planie miejscowym uwarunkowań wynikających z ustanowionych form ochrony przyrody. Ponadto zakres planu został rozszerzony o ustalenia dotyczące szczegółowo określonych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Zmiana brzmienia ust. 2 pkt 6 dotyczyła uzupełnienia przepisu określającego zakres planu miejscowego w odniesieniu do ustalania usytuowania zabudowy w stosunku do dróg publicznych. Zmiana ust. 2 pkt 10 jest zmianą porządkową.
47. Propozycja zmiany art. 15 ust. 2 pkt 12 wynika z potrzeby doprecyzowania i uporządkowania zagadnienia dotyczącego określenia stawek procentowych renty planistycznej w planie miejscowym. Projekt wprowadza ogólną zasadę obowiązkowego pobierania, w przypadku sprzedaży nieruchomości, stawki procentowej w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Z uwagi na stałą wartość stawki procentowej nie ma potrzeby uwzględniania jej w obowiązkowych ustaleniach planu miejscowego. Jednakże projekt przewiduje możliwość odstępstwa od powyższej zasady – ustalenie niższych stawek opłaty planistycznej lub zupełne odstępstwo od jej pobierania. W takim przypadku zasadne jest przeniesienie ustaleń planu dotyczących stawek procentowych renty planistycznej do katalogu zagadnień fakultatywnych – dodanie przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8. Ponadto proponowane przepisy jednoznacznie rozstrzygną wątpliwość dotyczącą możliwości odstępstwa od pobierania przedmiotowej opłaty. Miejsce obecnego brzmienia omawianego przepisu zajmie natomiast ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, wśród obowiązkowych ustaleń planu miejscowego. Pozostawia to samorządom możliwości zmiany stawek opłaty adiacenckiej, czyli decydowania o wpływach do budżetu.

48. Zmiana art. 15 ust. 3 pkt 4 ma na celu uporządkowanie i doprecyzowanie przepisu dotyczącego ustaleń planu w zakresie lokalizacji obiektów, których lokalizacja następuje wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego.
49. Dodanie do art. 15 ust. 3 pkt 4a podyktowane jest uzasadnioną wyżej potrzebą zintegrowania planowania przestrzennego z problematyką i procedurami ochrony środowiska. Ponadto uzupełnienie to jest konsekwencją treści art. 10 ust. 2 pkt 17, w związku z obowiązującą zasadą zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
50. Dodanie kolejnych dwóch punktów do art. 15 ust. 3 tj. pkt 4b i 4c pozwoli na efektywne gospodarowania przestrzenią. Stosownie do powyższych wyjaśnień, określenie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w miejscowym planie pozwoli uniknąć sprzeczności w zakresie przeznaczenia danego terenu, będzie obligować do uwzględnienia lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym na poziomie gminnym oraz pozwoli zachować zgodność ustaleń miejscowego planu ze studium gminnym.
51. Zamieszczenie regulacji art. 15 ust. 3 pkt 7 ma na celu wyeliminowanie wątpliwości w kwestii możliwości określania granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych, zwłaszcza tych dla których nie będzie się sporządzać planów miejscowych.
52. Potrzeba dodania przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 została przedstawiona w pkt 47 uzasadnienia.
53. Wprowadzenie przepisów art. 15 ust. 3 pkt 9 – 15 jest podyktowane potrzebą zapewnienia w większym stopniu niż jest to obecnie, szczegółowości ustaleń miejscowych planów w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Wynika to z rosnących oczekiwań społeczności w stosunku do estetycznych walorów przestrzeni oraz z potrzeby precyzyjnego określenia ram przyszłej zabudowy. Brzmienie pkt 13 ma na celu zapewnienie uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy planowaniu obszarów przestrzeni publicznej. Brzmienie pkt 15 ma natomiast na celu określenie, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych przepisach urbanistycznych, obowiązku ustalania maksymalnej liczby miejsc do parkowania.
54. Zmiana art. 16 polega na rezygnacji z wskazywania skali w jakiej należy sporządzać rysunek planu miejscowego. Podejście takie wynika z coraz szerszego zastosowania systemów komputerowych w procesie tworzenia planów. W efekcie plany mają postać plików cyfrowych, które są drukowane wtedy gdy zachodzi taka potrzeba. Jednakże z uwagi na dbałość o czytelność danych zasadne jest wskazanie skali planu w jakiej udostępnia się go do zaopiniowania i uzgadniania oraz wyklada do publicznego wglądu. Również ze względu na wymagania związane z elektronicznym sposobem tworzenia i publikacji informacji przestrzennych, wynikające z dyrektywy INSPIRE, konieczne było odniesienie się do skali jedynie wydruku tego aktu.
55. Art. 16 ust. 3 zawiera delegację ustawową do wydania rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nowela tego przepisu polega na rozszerzeniu delegacji o kwestie istotne z punktu widzenia wymagań dyrektywy INSPIRE.
56. Art. 16 ust. 4 zawiera delegację ustawową dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych, do wydania rozporządzenia określającego sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
57. Zmiana art. 17, podobnie jak zmiana art. 11, odnoszącego się do procedury sporządzania studium, wynika z zaproponowanego w projekcie zintegrowanego podejścia do spraw związanych planowaniem przestrzennym i ochroną środowiska. Podobnie więc, jak w art. 11, procedura została rozbudowana o te elementy, które wypełniają wymóg szerokiej partycypacji społecznej w planowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz analizy wariantów ich lokalizacji w zależności od stopnia ich oddziaływania na środowisko. Przedsięwzięcia, które zostaną zdefiniowane na etapie sporządzania planu i poddane zostaną procedurze przedmiotowej oceny, nie będą wymagały na późniejszym etapie przeprowadzania takiej oceny tak, jak to się dzieje dzisiaj (decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia). Rozbudowanie procedury sporządzania planu, należy uznać więc za konieczne, z uwagi na bezwzględny wymóg wdrożenia dyrektyw środowiskowych, połączenie dwóch obecnie niezależnych procedur: lokalizacyjnej i środowiskowej. Umożliwi to ponadto przeniesienie etapu wariantowania lokalizacji omawianych inwestycji z poziomu decyzji środowiskowej (poprzedzonej

ustaleniem lokalizacji w planie miejscowym) na poziom faktycznego ustalania lokalizacji, czyli sporządzania planu miejscowego. Odstępstwo od powyższych regulacji przewiduje się dla przedsięwzięć, dla których postępowanie w sprawie oceny ich oddziaływania na środowisko zostało przeprowadzone na etapie sporządzania studium, pod warunkiem, że w momencie sporządzania planu, zostało one uznane za wystarczające i aktualne przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska (art. 17 ust. 2).

Nowelizacja art. 17 przewiduje także uporządkowanie kwestii organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zakresu tego opiniowania i uzgadniania. Projektowany przepis zawiera, podobnie jak obecnie obowiązująca regulacja, rozróżnienie organów opiniujących i uzgadniających projekt planu, przy czym proponuje się w przeważającej mierze zrezygnować z wyrażania stanowiska w formie uzgodnienia na rzecz opiniowania. Takie podejście wynika z konieczności usunięcia niezgodności obecnie obowiązujących przepisów z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (art. 165 i 171). W obecnym brzmieniu przepisów, uchwalenie miejscowego planu uzależnione jest od stanowiska organów uzgadniających plan, co jest sprzeczne z zasadą samodzielności gminy w realizacji jej zadań własnych. Jednocześnie zastąpienie uzgodnień projektu planu opiniami przyczyni się do uproszczenia i skrócenia procedury sporządzania planu miejscowego (opinie nie są wiążące i nie podlegają zaskarżeniu).

Ponadto w wyniku proponowanej zmiany uzupełniony został, ujęty w obecnej ustawie, niepełny katalog organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Jest to efektem uporządkowania przepisów z tego zakresu poprzez umieszczenie ich w jednej ustawie, a konkretnie w art. 17 ust. 1 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została uzupełniona o stosowne zmiany będące skutkiem dodania rozdziału 2a dotyczącego postępowania mediacyjnego w zakresie planowania przestrzennego w gminie. W art. 17 ust. 1 pkt 1 lit. b określono wymóg złożenia wraz z uwagą lub wnioskiem do miejscowego planu deklaracji uczestniczenia w postępowaniu mediacyjnym w przypadku nieuwzględnienia uwag i wniosków oraz możliwości wskazania osoby mediatora. Wymóg ten wpłynie na efektywność i racjonalność postępowania mediacyjnego. Wprowadzenie przepisu art. 17 ust. 3 obowiązuje do zawiadamiania mediatora o każdej z czynności składającej się na procedurę sporządzania i uchwalania planu miejscowego, która jest wykonywana w czasie pełnienia przez mediatora jego funkcji. Procedura sporządzania studium, miejscowych przepisów urbanistycznych oraz zatwierdzania urbanistycznego planu realizacyjnego zawiera analogiczne regulacje dotyczące postępowania mediacyjnego.

58. Zmiana art. 19 polega na jego doprecyzowaniu - określono jednoznacznie do jakiego etapu procedury sporządzania planu przepis się odnosi oraz wprowadzono zmianę uznającą jednoznacznie zmianę do projektu wprowadzoną w wyniku rozstrzygnięcia rady gminy, co do sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako przesłankę powtórzenia części procedury. Zmiana ust. 2 tego artykułu jest zmianą porządkową, wprowadzoną w celu jasnego określenia zakresu projektu, który będzie przedmiotem ponowionych czynności.
59. W zmienionym art. 20 ust. 1 określono zakres zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium gminnego w odróżnieniu od przepisów obecnie obowiązujących, zgodnie z którymi oba akty muszą być zgodne w pełnym zakresie. Pozwoli to w sposób bardziej elastyczny kształtować ustalenia studium. W ust. 2 wprowadza się – analogicznie jak w przypadku studium – wymóg załączenia do uchwały o uchwaleniu planu wersji elektronicznej części tekstowej i graficznej oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także prognozy skutków finansowych ustaleń planu. Stanowi to realizację założeń dyrektywy INSPIRE. Ponadto rozbudowano regulacje dotyczące skutków finansowych uchwalenia planu. Mają one na celu zapewnienie środków finansowych na realizację przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych, wynikających ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu lub jego zmiany. Zabezpieczeniem sfinansowania tych wymagań jest ujęcie ich w uchwale budżetowej bądź wieloletnich planach inwestycyjnych lub zagwarantowanie ich finansowania w całości lub części w drodze umowy infrastrukturalnej lub urbanistycznej (art. 20 ust. 3). Istotną zmianę stanowi również uzależnienie obowiązywania planu miejscowego od trwałego zapewnienia środków na przedmiotowy cel.
60. Dodany art. 20a odpowiada obecnej regulacji art. 34, a jego przeniesienie wynika z przereferowania treści ustawy w celu logicznego jej uporządkowania w związku z wprowadzanymi zmianami. Istotna zmiana tego przepisu polega na konieczności określenia w

uchwale o uchwaleniu planu miejscowego zakresu utraty mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części i miejscowych przepisów urbanistycznych lub ich części, odnoszących się do objętego nim terenu. Obecne brzmienie tego przepisu skutkuje utratą mocy obowiązującej pełnego zakresu planu miejscowego lub jego części odnoszącego się do terenu objętego nowym planem. Dodatkowo przepis ten został uzupełniony o miejscowe przepisy urbanistyczne, a także określa warunki na jakich następuje utrata mocy obowiązującej przepisów urbanistycznych z chwilą wejścia w życie planu miejscowego. Przepisy planu miejscowego wyłączają przepisy urbanistyczne jedynie w zakresie regulowanym przez plan. Oznacza to możliwość współistnienia planu miejscowego i przepisów urbanistycznych w niepokrywającym się zakresie ustaleń. Pozwoli to, szczególnie w okresie przejściowym, uzupełniać obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustaleniami przepisów urbanistycznych.

61. Zmiana art. 21 ust. 2 i dodanie ust. 3 ma na celu zwiększenie przejrzystości przepisów, poprzez jasne określenie przypadków, w których podmioty inne niż gmina ponoszą koszty sporządzenia zmiany planu oraz określenie sposobu rozstrzygania ewentualnych sporów. Proponuje się, aby w sprawach tych rozstrzygały sądy powszechne. Ponadto doprecyzowaniu i uzupełnieniu uległ katalog podmiotów odpowiedzialnych za finansowanie zmiany planu miejscowego.
62. Istotą zmiany art. 22 jest wyeliminowanie możliwości odsunięcia w czasie podjęcia działań związanych z realizacją obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustalonego w planie miejscowym. W związku z tym proponuje się wprowadzić obowiązek jednoczesnego podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu i uchwały o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości.
63. Zmieniony art. 23 zawiera pełne regulacje dotyczące formy i trybu współpracy między gminą a innymi podmiotami w związku ze sporządzaniem projektu studium, planu miejscowego i miejscowych przepisów urbanistycznych. Przepis ust. 2 omawianego artykułu odnosi się do ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne i określa, że udostępnianie posiadanych przez organy materiałów i danych przestrzennych innym organom następuje, na zasadach określonych w tej ustawie.

Proponowany ust. 3 jednoznacznie rozstrzyga, że projekt planu miejscowego, studium gminnego lub miejscowych przepisów urbanistycznych może być udostępniony do zaopiniowania lub uzgodnienia w postaci elektronicznej. Potrzeba dodania tego przepisu ma na celu zniesienie wielu wątpliwości w tej kwestii oraz obniżenie kosztów procesu uzgadniania i opiniowania aktów planistycznych.

Proponowany przepis art. 23 ust. 5 i 7 wprowadza mechanizm tzw. „milczącej zgody” co oznacza, że niewydanie opinii lub postanowienia w wyznaczonym terminie skutkuje zaopiniowaniem lub uzgodnieniem projektu. Przepis ten, w oparciu o przepisy dyrektyw środowiskowych, nie ma jedynie zastosowania w odniesieniu do uzgodnień z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska (art. 23 ust. 8).

Art. 23 ust. 6 proponuje, aby uzgodnienia odbywały się w drodze postanowienia, na które zażalenie przysługuje jedynie gminie, która otrzymuje przymiot strony w tym postępowaniu. Obecnie postanowienie takie może być zaskarżane przez wszystkich zainteresowanych (uczestniczących na prawach strony w postępowaniu głównym) oprócz samej gminy. Zmiana trybu wykluczy taką możliwość na tym etapie procedury sporządzania studium i planu (zainteresowanym pozostaje możliwość zaskarżenia aktów planistycznych po ich uchwaleniu). Zmiana ta przyczyni się do uproszczenia i skrócenia procedury sporządzania aktów planistycznych.

64. Uchylenie art. 24 i 25 jest wynikiem przeniesienia regulacji do art. 23. Przeszeregowanie to wynika z potrzeby logicznego uporządkowania przepisów ustawy.
65. Zmiana art. 26 ust. 1 jest konsekwencją wprowadzenia do systemu prawnego nowego aktu prawa miejscowego, jakim są miejscowe przepisy urbanistyczne.
66. W art. 26 proponuje się dodać ust. 3, który określi w jaki sposób mają być rozstrzygane spory w sprawie wysokości kosztów poniesionych w związku ze zmianą stanowiska przez organ uzgadniający projekt studium, miejscowego planu lub miejscowych przepisów urbanistycznych. Brak, w obecnej formie ustawy, przepisu regulującego tryb rozstrzygania przedmiotowych sporów budzi wiele wątpliwości.

67. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje między innymi wprowadzenie do systemu planowania przestrzennego nowego aktu planistycznego – miejscowych przepisów urbanistycznych. Regulacje dotyczące znaczenia przepisów urbanistycznych, ich statusu prawnego, trybu sporządzania i zakresu przedmiotowego zostały zamieszczone w art. 26a – 26d. Zgodnie z proponowanymi zapisami, przepisy urbanistyczne są aktem prawa miejscowego, ale pełnią w systemie ograniczoną, w stosunku do planu miejscowego, rolę. Ich wprowadzenie ma na celu umożliwienie realizacji, w ograniczonym zakresie, polityki przestrzennej określonej w studium w odniesieniu do terenów przewidzianych do zabudowy, nie objętych planem miejscowym. Obszary, dla których ustanowienie przepisów w pełnym zakresie, jak to ma miejsce w planie miejscowym, nie jest niezbędne lub wręcz niepotrzebne mogą podlegać przepisom w ograniczonym zakresie, odnoszącym się do niektórych tylko zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Wynika to ze zróżnicowanych wymagań różnych obszarów w odniesieniu do zakresu treściowego przepisów prawa miejscowego regulujących zasady zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na potrzebę szybkiego i uproszczonego ich uchwalenia zakłada się, że ich zakres treściowy stanowił będzie przeniesienie na grunt przepisów prawa miejscowego ograniczonego zakresu ustaleń studium, niezbędnego z punktu widzenia zapewnienia ładu przestrzennego. Z tego względu procedura ich sporządzania została uproszczona, przy zachowaniu wymagań związanych ze stanowieniem prawa miejscowego.

Ponadto przepisy urbanistyczne podlegają wielu zasadom analogicznym do przewidzianych w odniesieniu do planu miejscowego. Podejście to wynika z takiego samego statusu prawnego obu tych aktów. Regulacje te dotyczą między innymi przypadków, w których istnieje obowiązek zmiany tych dokumentów, skutków zaniechania tego obowiązku, formy uchwały o ich uchwaleniu oraz jej oceny zgodności z przepisami prawa. Miejscowych przepisów urbanistycznych również nie sporządza się dla terenów zamkniętych wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy.

Przepisy urbanistyczne będą ustalać podstawowe standardy zagospodarowania terenu oraz zasady usytuowania obiektów budowlanych, parametry i cechy nowych obiektów i urządzeń, tak aby dostosować je do krajobrazu i istniejącej w ich otoczeniu zabudowy oraz będą podstawą do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w urbanistycznym planie realizacyjnym w przypadku braku planu miejscowego.

Istotną zmianą zaproponowaną w projekcie ustawy są nowe artykuły 26e i 26f, powodujące rozszerzenie przepisów ustawy, dotychczas w przeważającej części proceduralnych, o przepisy materialne, ustalające krajowe i wojewódzkie przepisy urbanistyczne w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Krajowych przepisów urbanistycznych nie stosuje się na terenach zamkniętych. W obszarze zabudowanym nie stosuje się krajowych przepisów urbanistycznych, dotyczących maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Krajowych przepisów urbanistycznych nie stosuje się również w obszarze rozwoju zabudowy do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym zadaniem przepisów krajowych jest zapewnienie odpowiedniego standardu zagospodarowania terenów w przypadku braku miejscowych przepisów urbanistycznych. Będą więc stanowiły podstawę do zatwierdzania urbanistycznych planów realizacyjnych w przypadku braku przepisów ustalanych na poziomie lokalnym. Dlatego, zgodnie z projektem ustawy, uchwalenie miejscowego planu lub miejscowych przepisów urbanistycznych wyłącza stosowanie krajowych przepisów urbanistycznych, jednakże można mieć nadzieję, że będą one stanowiły również merytoryczną bazę dla planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych.

Wojewódzkie przepisy urbanistyczne uchwała się w przypadku braku gminnych przepisów urbanistycznych.

68. Zmiana regulacji art. 27 ust. 1 ma charakter porządkowy i wynika z potrzeby uwzględnienia nowego aktu planistycznego - miejscowych przepisów urbanistycznych.
69. Dodany przepis art. 27 ust. 2 wprowadza dodatkowy wymóg, co do treści uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, planu miejscowego lub przepisów urbanistycznych. Proponuje się rozszerzyć treść uchwały o określenie celu sporządzania zmiany, a w przypadku studium i planu miejscowego, gdy zmiana wynika z zamiaru uwzględnienia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, również o wskazanie tych przedsięwzięć. Wymóg ten

pozwoli, już na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany tych aktów planistycznych, na określenie intencji, przesłanek i kierunku planowanych prac planistycznych.

70. Dodanie w art. 27 ust. 3 przepisu o możliwości wystąpienia do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta z wnioskiem o sporządzenie lub zmianę studium, planu miejscowego lub miejscowych przepisów urbanistycznych stanowi usankcjonowanie ogólnie przyjętej praktyki.
71. Przepis art. 27 ust. 4 i 5 ma zapewnić bieżącą weryfikację wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany aktów planistycznych na poziomie gminy. W tym celu obliguje się wójta, burmistrza lub prezydenta miasta do prowadzenia rejestru złożonych wniosków i co najmniej raz w roku przedstawienia radzie gminy sprawozdania w tej sprawie wraz z informacją o działaniach podjętych w tym zakresie.
72. Zmiana art. 29 i 30 jest zmianą porządkową wynikającą z włączenia do systemu planowania przestrzennego miejscowych przepisów urbanistycznych. Poza tym w art. 30 proponuje się umożliwienie wydawania elektronicznej wersji wyrysów i wypisów aktów planistycznych. Przepis ten ułatwi dostęp do aktów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy i jednocześnie obniży koszty udostępniania tych informacji.
73. Dodany art. 30a stanowi transformację art. 10a dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko.
74. Jak opisano w uzasadnieniu do art. 14 ust. 5a, zmiana art. 32 wynika z zaproponowania szerszego podejścia do monitoringu zagospodarowania przestrzennego. Polega ono na rozbudowaniu przepisów dotyczących analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu utrzymywania możliwie aktualnego stanu aktów planistycznych. Proponuje się rozszerzyć katalog zagadnień podlegających przedmiotowej analizie między innymi o zmiany w stanie środowiska, stanu prawnego terenów oraz zmiany w zagospodarowaniu wynikające z przewidywanej lub prowadzonej działalności górniczej, określonej w koncesji, w odniesieniu do terenów górniczych. Podejście takie wynika z faktu, iż zmiany uwarunkowań faktycznych w dużej mierze mogą wpływać na potrzebę zmiany polityki przestrzennej. Ponadto w art. 32 wprowadza się regulacje obligujące wójtów, (burmistrzów, prezydentów miast) do wykonania przedmiotowej analizy w przypadku, gdy został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego województwa, minister właściwy do spraw gospodarki morskiej zatwierdził plan zagospodarowania przestrzennego wyłącznej strefy ekonomicznej i morskiej strefy przyległej, dyrektor właściwego urzędu morskiego przyjął plan zagospodarowania przestrzennego morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych lub została wydana ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, a także lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej. Pozostałe zmiany tego przepisu są zmianami porządkowymi i dotyczą uwzględnienia w nich miejscowych przepisów urbanistycznych oraz polegają na logicznym przeszerzegowaniu przepisów.
75. Zmiana art. 33 jest konsekwencją włączenia do systemu planowania przestrzennego miejscowych przepisów urbanistycznych. Ponadto w art. 33 rozszerzono przesłankę dla zmiany aktów planistycznych na poziomie gminy. Dotychczasową „zmianę ustaw” zastąpiono „zmianą przepisów”, co powoduje, że zmiana również innych aktów prawa powszechnie obowiązującego, jeżeli wywołuje taką konieczność, obliguje do stosownej zmiany studium, planu miejscowego i przepisów urbanistycznych. Przepis ponadto zobowiązuje do uprzedniego wykonania oceny aktualności tych aktów, co pozwoli w sposób kompleksowy ocenić zakres koniecznych zmian. Przepis ust. 2 tego artykułu uniemożliwia wydawanie decyzji w sprawie zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego w przypadku posiadania przez gminę nieaktualnego studium. Wprowadzenie niniejszej zasady wynika z wzmocnienia roli studium w procedurze ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Aby studium mogło być rzetelnym aktem planistycznym pośrednio warunkującym warunki zabudowy na terenach nie objętych planem miejscowym, powinno być w miarę możliwości aktualne.
76. Uchylenie art. 34 jest wynikiem przeniesienia jego regulacji do art. 20a.
77. W zmienionym art. 36 proponuje się zmianę brzmienia ust. 4 i dodanie ust. 4b (patrz uzasadnienie do zmiany przepisu art. 15 ust. 2 pkt 12) wynikającą z przyjęcia zasady obowiązkowej i ustalonej

na stałym poziomie stawki procentowej tzw. renty planistycznej (w odróżnieniu od fakultatywnej i zmiennej - w przedziale do 30% - stawki obecnie). W uzasadnionych przypadkach gmina może jednak ustalić stawkę procentową opłaty na poziomie niższym niż 30% lub nawet odstąpić od jej pobierania. Musi jednak w takim przypadku podać uzasadnienie dla takiego rozstrzygnięcia.

78. Zmiana art. 37 ust. 1 stanowi zmianę porządkową, mającą na celu doprowadzenie do spójności przepisów przedmiotowego art. 37 odnoszącego się do czynności sprzedaży nieruchomości oraz art. 36 ust. 4 odnoszącego się do czynności zbycia nieruchomości.
79. W zmianie do art. 37 ust. 4 zastępuje się dotychczasowe brzmienie tego przepisu, regulującego termin pobierania przez gminę renty planistycznej w terminie 5 lat po wejściu planu w życie – analogicznie jak w przypadku zgłaszania roszczeń w zakresie odszkodowań dla właścicieli nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego. Gmina może zatem pobierać rentę planistyczną w nieokreślonym ustawą terminie – na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym (przedawnienie roszczeń po 10 latach). Rozwiązanie to wynika z potrzeby wyeliminowania występującego obecnie zjawiska zawierania umów przedwstępnych na sprzedaż nieruchomości z terminem realizacji wynoszącym 5 lat – w celu ominięcia zapłaty renty planistycznej. W zmienionej treści ust.4 proponuje się niepobieranie renty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich, co pozwoli nie pobierać opłaty m. in. w sytuacji nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę. Obowiązek wniesienia renty planistycznej był często barierą dla tych rolników, którzy zamierzali zrealizować swoje prawa wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników albo ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie. Zmiana przyczyni się do rozwoju obszarów wiejskich. Dodatkowo przepis zawiera regulacje przeciwdziałające korzystaniu z przepisu w złej wierze. Między innymi opłatą będzie związany następca w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości. Wyjątkiem od tej zasady będzie jedynie sytuacja, w której następca dokona wtórnego zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej, o ile nieruchomość ta będzie niezabudowana.
80. Zmiana art. 37 ust. 6 polega na wprowadzeniu terminu uiszczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.
81. Dodany art. 37a ma charakter porządkowy i wynika z włączenia do systemu planowania przestrzennego miejscowych przepisów urbanistycznych.
82. Dodany rozdział 2a wprowadza zupełnie nową w systemie planowania przestrzennego instytucję mediatora. Propozycja ta wynika z uznania planowania przestrzennego za proces ścierania się poglądów i sprzecznych niejednokrotnie interesów, a w rezultacie, jak wskazano w samym przepisie, potrzeby powołania podmiotu, którego rolą będzie równoważenie w polityce przestrzennej gminy interesu jednostkowego i publicznego.

Instytucja taka jest już obecna w polskim systemie prawa, do tej pory jednak nie była wykorzystywana w planowaniu przestrzennym, choć wnikliwa analiza konfliktów występujących przy okazji sporządzania studiów gminnych, a w jeszcze większym stopniu, planów miejscowych, wskazuje na potrzebę powołania instytucji mediatora. W sytuacjach, gdy spory na tle przyjętych w aktach planistycznych rozwiązań, występują nie tylko pomiędzy poszczególnymi członkami społeczności lokalnej, lecz również pomiędzy społecznością lokalną, a władzami gminy, pojawia się potrzeba powołania niezależnego mediatora, którego działania przyczynią się do osiągnięcia konsensusu. Udział mediatora ma zapewnić możliwość obiektywnego zapoznania się stron z możliwościami ewentualnych rozwiązań i osiągnięcie wspólnie satysfakcjonującego je porozumienia w sporze.

W rozdziale 2a określono obowiązek przeprowadzania mediacji tylko w przypadku, gdy zainteresowany uczestnik postępowania złoży deklarację o zamiarze uczestnictwa w mediacji, w przypadku nieuwzględnienia przez organ gminy złożonych uwag i wniosków. W tym przypadku zainteresowany może wskazać osobę mediatora. Zmienione przepisy określają również procedurę związaną z ustalaniem osoby mediatora w przypadkach wskazanych w projekcie ustawy oraz przebiegu mediacji i obowiązkach uczestników tego postępowania. W projekcie ustawy określono też wymagania jakie musi spełnić mediator oraz sytuację, w której – przy braku zgody stron postępowania mediacyjnego co do osoby mediatora – do jego wyznaczenia będzie uprawniony prezes samorządowego kolegium odwoławczego. Celem postępowania mediacyjnego, określonego w projekcie ustawy, jest zapewnienie równorzędności uczestników postępowania

oraz równoważenie interesu jednostkowego i publicznego. Wprowadzono także przepisy regulujące okres trwania mediacji i jej zakończenie.

83. Zmiana art. 38 wynika ze zmiany kompetencji samorządu województwa w odniesieniu do jego zadań w zakresie planowania przestrzennego. Ze względu na potrzebę ustanawiania na poziomie wojewódzkim oraz krajowym rezerw terenu dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, ujętych w aktach planistycznych na poszczególnych poziomach (plan zagospodarowania przestrzennego województwa oraz plan zagospodarowania przestrzennego kraju), do właściwości samorządu województwa oraz Rządu włączono czasowe ustanawianie, w formie aktu prawa, rezerw dla wspomnianych inwestycji. Ma to na celu, w odniesieniu do szczególnie ważnych inwestycji celu publicznego, w okresie obowiązywania uchwały sejmiku województwa i rozporządzenia Rady Ministrów, uniemożliwienie zagospodarowania terenu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem na cel publiczny i sporządzenie w tym czasie planu miejscowego lub wydanie stosownej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w rezerwie. Potrzeba wprowadzenia takiej regulacji wskazywana jest powszechnie przez różne środowiska uczestniczące w procesach gospodarowania przestrzenią.
84. W zmianie art. 39 ust. 1, analogicznie jak w odniesieniu do studium gminnego i planu miejscowego, zaproponowano wymóg określenia w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa celu podjętych działań. Podobnie jak w pozostałych przypadkach pozwoli to ujawnić przesłanki i kierunki planowanych zmian.
85. Zmiana art. 39 ust. 3 wynika ze zmian wprowadzonych projektem ustawy o *zmianie niektórych ustaw w związku z wdrażaniem funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności*. Dotyczy to m. in. wprowadzenia nowych dokumentów strategicznych takich jak: długookresowa strategia rozwoju kraju i średniookresowa strategia rozwoju kraju. Ponadto w zmienionym systemie planowania na szczeblu krajowym proponuje się zastąpienie Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planem zagospodarowania przestrzennego kraju zmieniając równocześnie jego funkcję, treść oraz organ odpowiedzialny za sporządzenie w stosunku do Koncepcji. Ustalenia ww. dokumentów oraz programów zadań rządowych, o których mowa w art. 48 ust. 1, zgodnie z zasadą hierarchiczności planowania przestrzennego, muszą być zatem uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Zmieniona koncepcja planu zagospodarowania przestrzennego województwa przewiduje podział jego ustaleń na wiążące i niewiążące, z czego wynika struktura przepisu i treść ust. 3. Zgodnie z nią w planie wskazuje się i ustala rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim oraz powiatowym, a także obszarów przestrzeni chronionej, które stanowią ustalenia wiążące gminę przy sporządzaniu studiów gminnych, planów miejscowych i przepisów urbanistycznych. Tym samym powierza się samorządowi województwa nowe uprawnienie do określenia obszaru chronionego przed zabudową o znaczeniu wojewódzkim, a więc takiego, którego gmina w swoich aktach planistycznych nie może włączyć do obszaru urbanizacji. Gmina może natomiast ustalić dodatkowe, inne obszary, jako obszary przestrzeni chronionej. Pozostałe ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ujęte w pkt 1 i 3 omawianego przepisu, mają stanowić jego treśćindykatywną.
86. W zmienionym art. 39 ust. 5, 6 i 7 wprowadza się nowy element planu zagospodarowania przestrzennego województwa, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego. Obszar ten wydzielono ze względu na specyfikę i związki funkcjonalne pomiędzy niektórymi jednostkami administracyjnymi wchodzącymi w skład województw, a tym samym specyficzne wymagania w zakresie szczegółowego ustalenia spójnej polityki przestrzennej. Z uwagi na szczególny charakter obszarów wielkich miast oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa, widząc potrzebę jak najszybszej koordynacji sfery gospodarczej, infrastrukturalnej, społecznej i przyrodniczej tych obszarów, wprowadza się regulacje dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego.
87. Zmieniony art. 40 zawiera rozszerzoną delegację ustawową do wydania rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Propozycja ta jest analogiczna jak w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 16 ust. 2).

88. Art. 41 określa tryb sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub planu obszaru funkcjonalnego, przy czym zakres obecnie obowiązujących regulacji jest powszechnie uważany za niewystarczający. W związku z powyższym proponuje się uszczegółowić procedurę sporządzania planu w sposób adekwatny do studium i planu miejscowego. A zatem proponowane zmiany mają na celu przede wszystkim zapewnić efektywny udział społeczeństwa, zwiększyć spójność przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, a także zapewnić współdziałanie organów administracji morskiej z organami samorządu województwa w procesie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej. W tym celu przewiduje się wprowadzenie obowiązku opiniowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa przez dyrektora właściwego urzędu morskiego w odniesieniu do obszarów morskich (art. 41 ust. 1 pkt 8) oraz uzgadniania projektu planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej z marszałkiem województwa w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 45e ust. 2 pkt 9). Takie rozwiązanie ma na celu zapewnienie prowadzenia spójnej polityki przestrzennej przez organy administracji morskiej i organy samorządu województwa.;
89. Uchylenie przepisu art. 42 ust. 1 jest wynikiem przeniesienia jego treści do art. 41 ust. 2. Nowe brzmienie tego przepisu jest wynikiem uspoźnienia planowania przestrzennego i strategicznego i w związku z tym uwzględnia długookresową strategię rozwoju kraju, średniookresową strategię rozwoju kraju i inne strategie rozwoju.
90. Zmiana art. 44 ust. 1 jest konsekwencją wprowadzenia kategorii wiążących ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zaproponowania nowych aktów planistycznych.
91. Zmiana art. 44 ust. 2 polega na zmianie kompetencji w zakresie prowadzenia negocjacji związanych z terminem realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W obecnym brzmieniu przepisu kompetencje te powierzone zostały, w odniesieniu do wszystkich inwestycji, marszałkowi województwa. W proponowanej zmianie prowadzenie negocjacji powierza się ze względu na znaczenie inwestycji: krajowej – wojewodzie, wojewódzkiej – marszałkowi, powiatowej – staroście. Odpowiada to posiadanym przez te organy kompetencjom nadanym przez przepisy odrębne.
92. Nowy przepis art. 44 ust. 3 reguluje tryb przeprowadzenia uzgodnień z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, dotyczących terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
93. Przepisy art. 44 ust. 4 i 5 oraz art. 44a – 44e dotyczą nowych propozycji rozstrzygania konfliktów wynikających z uzgodnień terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Pierwszą z metod rozwiązania problemu braku porozumienia w sprawie tego terminu jest mediacja przeprowadzana przez ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. W przypadku gdy mediacja nie doprowadzi do zawarcia stosownej umowy, kolejnym i ostatecznym sposobem na rozwiązanie przedmiotowych sporów będzie powołanie przez ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej Komisji Arbitrażowej.
94. W art. 44a – 44h określa się tryb powoływania, skład komisji arbitrażowej oraz ogólne zasady przeprowadzania arbitrażu. Szczegółowe regulacje w zakresie organizacji i trybu działania komisji zostaną wydane w zarządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (art. 44h).
95. Zmiana art. 45 polega na doprecyzowaniu wymagań w nim określonych obecnie. Zgodnie z zaproponowanym przepisem, doprecyzowano wymóg okresowego badania aktualności planu zagospodarowania przestrzennego województwa i sposób jego przeprowadzania. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa podlega ocenie wojewódzkiej komisji urbanistyczno – architektonicznej, a nie jak to jest obecnie, ocena realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, w mniejszym stopniu wymagająca oceny ze strony komisji. Ponadto oprócz wspomnianych dokumentów również opinia komisji, stanowiącej organ doradczy sejmiku, a nie marszałka województwa, podlega przedłożeniu sejmikowi województwa. Przepis nakłada również obowiązek podejmowania uchwały przez sejmik województwa przesądzającej o aktualności planu. Powyżej opisane zmiany mają na celu położenie większego

nacisku na badanie aktualności przedmiotowego aktu oraz podejmowanie stosownych działań w przypadku braku jego aktualności.

96. Dodanie art. 45a jest konsekwencją zmian przepisu art. 38. W przepisie określono warunki i tryb podejmowania uchwały w sprawie czasowej rezerwy terenu oraz jej status prawny. Ponadto w ust. 3 i 4 tego artykułu określono zakazy i ograniczenia możliwe do ustalenia na terenie objętym czasową rezerwą terenu.
97. Dodany rozdział 3a dotyczy problematyki planowania przestrzennego na obszarach morskich. Zagadnienie to zostało przeniesione z ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu logicznego uporządkowania i umieszczenia w jednym akcie prawnym całej problematyki planowania i zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące w tym zakresie przepisy uznano za niewystarczające, w związku z czym nowy rozdział 3a został znacznie rozbudowany w stosunku do odpowiadającego mu, obecnie obowiązującego, rozdziału 9 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Nowe przepisy stanowią, iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz projekt planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego sporządza dyrektor właściwego, dla obszaru objętego planem, urzędu morskiego. Projekty te są następnie zatwierdzane bądź przez dyrektora urzędu morskiego bądź przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego przyjmuje dyrektor urzędu morskiego w formie zarządzenia stanowiącego akt prawa miejscowego, po uprzednim uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej. W przypadku planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej zatwierdzenia dokonuje minister właściwy do spraw gospodarki morskiej, w drodze rozporządzenia.
98. Proponowane brzmienie art. 45d ust. 1 ma na celu określenie, w formie katalogu zamkniętego, zawartości planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej. Brzmienie ust. 2 tego artykułu ma na celu nałożenie obowiązku uwzględniania celów i kierunków określonych w długookresowej i średniookresowej strategii rozwoju kraju i innych strategiach rozwoju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz planie zagospodarowania przestrzennego kraju, a także programów zadań rządowych, o których mowa w art. 48 ust. 1, w planie zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz planie zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej. Ust. 3 w/w artykułu odnosi się do ustaleń wiążących samorządy województw i gmin jakie powinien zawierać plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz plan zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej.
99. Odpowiednio art. 45e i art. 45f określa tryb sporządzania i zatwierdzania planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego. Struktura tych regulacji została zapisana analogicznie jak w przypadku studium gminnego, planu miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz planu zagospodarowania przestrzennego kraju. Proponowane zmiany mają na celu zapewnić efektywny udział społeczeństwa, zapewnić spójność przepisów w szczególności nowych regulacji z zakresu ochrony środowiska oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego.
100. W art. 45g określono terminy jakie mają zastosowanie w zakresie uzgodnień i opinii oraz określono, iż koszty sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej ponosi budżet państwa (ust. 2). W zakresie zmian ww. planów ustawodawca przewidział ten sam tryb jak w przypadku przyjmowania tych planów (ust. 3). Zatem przy zmianach odpowiednio stosuje się art. 45e albo art. 45f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
101. W art. 45h została zamieszczona delegacja dla ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, do wydania rozporządzenia określającego wymagany zakres planu

zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskiej strefy przyległej i wyłącznej strefy ekonomicznej.

102. Uchylenie art. 46 i 47 wynika ze zmiany systemu planowania przestrzennego na szczeblu krajowym w zakresie kompetencji poszczególnych ministrów i sporządzanych na tym poziomie aktów planistycznych. Ze względu na zmiany proponowane w projekcie ustawy o *zmianie niektórych ustaw w związku z wdrażaniem funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności*, zmierzające do rozszerzenia zakresu nowych dokumentów strategicznych państwa o aspekt przestrzenny, traci rację bytu odrębny akt planowania przestrzennego o charakterze strategicznym, jakim w świetle obecnie obowiązujących przepisów jest koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju. Dlatego proponuje się likwidację tego dokumentu, z założeniem włączenia zakresu jego dotychczasowych ustaleń do długookresowej strategii rozwoju kraju. Na jego miejsce proponuje się natomiast wprowadzić plan zagospodarowania przestrzennego kraju, którego celem będzie przede wszystkim koordynacja przestrzenna polityki państwa zawartej w dokumentach strategicznych poprzez ustalenie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym oraz obszarów wskazanych do ograniczenia na nich zabudowy o znaczeniu krajowym. Pozostałe zmiany polegają na rozszerzeniu zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o prowadzenie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym kraju, sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego kraju oraz koordynację zgodności planów zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich ze średniookresową i długookresową strategią rozwoju kraju i planem zagospodarowania przestrzennego kraju, co ma na celu zapewnienie ścisłej korelacji tych dokumentów planistycznych. Dodatkowo organ ten uzyskuje kompetencje, wraz z pozostałymi członkami Rady Ministrów, do sporządzania projektów rozporządzeń w sprawie ustanowienia czasowej rezerwy terenu.
103. Po art. 47 dodano art. 47a – 47e. Brzmienie art. 47a ma na celu określenie zadań ministra właściwego ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, przy uwzględnieniu ustaleń długookresowej i krótkookresowej strategii rozwoju kraju, innych strategii rozwoju i aktów prawnych oraz programów zadań rządowych, o których mowa w art. 48 ust. 1.
104. Art. 47b ust. 1 – 3 zawiera przepisy dotyczące Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej. W stosunku do obecnej regulacji zostały one rozszerzone o zadania Rady.
105. Dodanie art. 47c do ustawy wynika z wprowadzenia do systemu planowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego kraju. Przepis określa jego treść oraz wskazuje, które jego ustalenia mają charakter wiążący dla aktów planistycznych niższego szczebla, a które mają charakter indykatywny. Wprowadzenie podziału na ustalenia wiążące i niewiążące pozwoli na bardziej elastyczne planowanie, które uwzględni aspekt horyzontu czasowego oraz planowania finansowego i obrazuje zarówno planowanie koncepcyjne jak i realne programowanie.
106. Art. 47d określa procedurę sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego kraju. Procedura ta została określona analogicznie jak w przypadku studium gminnego, planu miejscowego i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z szerokim uwzględnieniem partycypacji społecznej oraz z uwzględnieniem procedur środowiskowych. Plan zagospodarowania przestrzennego kraju przyjmuje Rada Ministrów w drodze uchwały, publikowanej następnie w „Monitorze Polskim”. Rada Ministrów przyjmuje w tym samym trybie Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju, a w celu świadomego i odpowiedzialnego kształtowania oraz monitorowania polityki przestrzennej państwa, przynajmniej raz w kadencji, raport ten przedstawia się do wiadomości Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.
107. Dodany art. 47e określa sytuacje, w których zmiana planu zagospodarowania przestrzennego kraju jest obowiązkowa. Jest to konieczne ze względu na zapewnienie zgodności aktów planistycznych na poszczególnych szczeblach planowania, zarówno w układzie pionowym, jak i poziomym. W tym celu oraz w związku z potrzebą utrzymania aktualności planu krajowego, przepis ust. 1 daje możliwość właściwemu ministrowi lub podmiotowi realizującemu strategiczną inwestycję o znaczeniu ponadregionalnym, krajowym i międzynarodowym, wskazaną w średniookresowej strategii rozwoju kraju, lub inwestycję celu publicznego o znaczeniu międzynarodowym, krajowym lub ponadregionalnym, uwzględnioną w średniookresowej strategii rozwoju kraju lub innych strategiach rozwoju i aktach prawnych, wystąpienie z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego kraju.
108. Zmiana art. 48 i 49 ma charakter porządkowy. Dodatkowo zwraca się uwagę w przepisie na zgodność programów zadań rządowych z dokumentami strategicznymi sporządzanymi na

poziomie rządowym. Ponadto w art. 48 ust. 3 określono zakres treściowy rozporządzenia przyjmującego programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

109. Dodanie art. 49a wynika ze zmiany systemu planowania na szczeblu krajowym i wojewódzkim, zgodnie z którą na obu poziomach można ustanawiać czasową rezerwę terenu dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Przepis art. 49a określa więc tryb ustanawiania wspomnianej rezerwy.

110. Nowy rozdział 5 dotyczy problematyki ustalania sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowa zmiana przepisów w tym zakresie polega na wyeliminowaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i zastąpieniu ich jedną decyzją w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego wydawaną w trybie zależnym od rodzaju inwestycji i obszaru, w granicach którego inwestycja ma być lokalizowana. Jest to wynikiem szerokiej krytyki decyzji o warunkach zabudowy, które powszechnie uważane są za korupcjogenne i, szczególnie w ocenie inwestorów - nieefektywne, a przy tym w niewystarczającym stopniu służące kształtowaniu ładu przestrzennego. To wszystko powoduje, że w obecnym systemie planowania przestrzennego, stanowią barierę i ograniczenie procesu inwestycyjnego.

Proponowane zapisy, z uwagi na różny charakter planowanych inwestycji oraz różną ich lokalizację, określają szczegółowy tryb lokalizacji zabudowy w przypadku braku planu. Takie podejście wynika z jednej strony z potrzeby skrócenia i uproszczenia procedury, z drugiej strony z potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Dla potrzeb tej procedury, w ramach przewidzianego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obszaru urbanizacji wydziela się obszar zabudowany, czyli ogólnie ujmując obszar, na którym przewiduje się jedynie uzupełnianie istniejącej już zabudowy, niewymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w przypadku małych miejscowości w gminach wiejskich, położonych poza obszarem planowanego rozwoju sieci kanalizacyjnej.

W studium gminnym, w ramach obszaru urbanizacji wyznacza się również obszar rozwoju zabudowy, na którym przewiduje się lokalizację nowej zabudowy, która wymagać będzie budowy sieci uzbrojenia terenu.

Z uwagi na fakt, że postępowanie dotyczy przedsięwzięć, których lokalizacja jest planowana między innymi na obszarach jeszcze nie zabudowanych, w celu przeciwdziałania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy w sposób nieuporządkowany, proponuje się wprowadzić dość szczegółowe przepisy, jednoznacznie określające cel, przebieg, przedmiot i skutki przeprowadzonego postępowania. Nowa idea przedmiotowego postępowania polega na umożliwieniu lokalizacji zabudowy bez konieczności spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, ale przy zachowaniu innych wymagań, w tym kontroli społecznej, zapewniających przestrzeganie zasad ładu przestrzennego. Ponadto w odróżnieniu od obecnie obowiązujących zasad, to inwestor proponuje warunki i cechy nowej zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i polityką przestrzenną określoną w studium gminnym, a organ gminy jedynie je zatwierdza.

111. W stosunku do obecnego stanu prawnego decyzja w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego:

- umożliwia znacznie bardziej aktywne włączenie się inwestora w proces ustalania warunków zabudowy,
- posiada zróżnicowany – elastyczny tryb (procedurę) wydawania, dostosowany do zmiennej potrzeby ingerowania administracji publicznej w zmiany zagospodarowania przestrzennego,
- pozwala w sposób bardziej efektywny niż w stosowanej obecnie zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa, wpływać na kształtowanie ładu przestrzennego,
- umożliwia w większym niż obecnie stopniu społeczną kontrolę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

112. Zmiana art. 50 stanowi wynik przyjęcia, innego niż dotychczas, kryterium różnicowania trybu wydawania decyzji lokalizacyjnych (dotychczas różna procedura dla inwestycji celu publicznego i pozostałych) w zależności od ich wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego, w tym na środowisko naturalne i kulturowe, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz na interes prawny osób trzecich.
113. W przepisie doprecyzowano również przypadki niewymagające ustalenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 50 ust. 2 i 3). Nowa regulacja odnosi się zarówno do nowych inwestycji, jak i do planowanych zmian w istniejących budynkach. W tym celu zostały określone dopuszczalne zmiany formy architektonicznej istniejących budynków, które nie wymagają wydania stosownej decyzji (art. 50 ust. 4). Również odrębnie zostały potraktowane inwestycje, dla których ustalenie takich warunków może być dokonane wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem przedsięwzięć lokalizowanych na terenach zamkniętych innych niż te, o których mowa w art. 3 ust. 1b, co oznacza, że nie można dla nich ustalić sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego (art. 50 ust. 5). Regulacja ta szczególnie traktuje inwestycje celu publicznego, jako wyjątkowo ważne z punktu widzenia interesu publicznego - zostały one wyłączone z obowiązku sporządzania planu miejscowego. Ponadto przepis eliminuje sprzeczność obecnie obowiązujących norm prawnych w odniesieniu do terenów objętych obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego oraz posiadających jednocześnie status terenów zamkniętych, dla których planu miejscowego nie sporządza się. W takich przypadkach przepis art. 50 ust. 5 jednoznacznie zwalnia z obowiązku sporządzania planu miejscowego dla tych terenów. Wszystko to powinno wyeliminować istniejące obecnie problemy interpretacyjne związane z identyfikacją zmian zagospodarowania terenu niewymagających uzyskania decyzji administracyjnych lub wymagających ustalenia zasad zagospodarowania w drodze planu miejscowego.
114. Nieznaczej zmianie uległ podział kompetencyjny w zakresie wydawania lokalizacyjnych decyzji administracyjnych. Do kompetencji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zostały włączone decyzje w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego wydawane na tych terenach zamkniętych, które w oparciu o zaproponowaną zmianę art. 3 ustawy, zostają włączone do władztwa planistycznego gminy (art. 51 ust. 1 pkt 4 i 5). Ponadto wydanie decyzji w przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym wymaga zgody starosty, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych w miastach na prawach powiatu, w których funkcję starosty sprawuje burmistrz albo prezydent miasta, czyli organ wydający przedmiotową decyzję (art. 51. ust. 1 pkt 3).
115. Art. 52 reguluje sprawy zawartości wniosku o wydanie decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego. Wniosek powinien między innymi zawierać określenie przedstawionych na mapie granic terenu objętego wnioskiem, a w przypadku wniosku dotyczącego terenu położonego w obszarze rozwoju zabudowy, na kopii mapy powinien być wskazany obszar obejmujący całość obszaru rozwoju zabudowy, na którym położona jest działka.
116. Art. 53 dotyczy procedury wydawania decyzji lokalizacyjnej w szczególności następujących kwestii:
- ustalenia na wczesnym etapie postępowania potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, co w przypadku braku konieczności przeprowadzenia takiej potrzeby upraszcza dalsze postępowanie (art. 53 ust. 1 pkt 4 i 5);
 - umożliwienia inwestorowi – na wstępnym etapie postępowania - usunięcia niezgodności wniosku w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego ze sposobem zagospodarowania i z warunkami zabudowy terenu, wynikającymi z miejscowych przepisów urbanistycznych, a w przypadku ich braku z krajowych przepisów urbanistycznych, ze stanu faktycznego i prawnego terenu, z polityki przestrzennej gminy oraz z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - przed wydaniem decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego odmawiającej jego zatwierdzenia (art. 53 ust. 3);
117. Art. 54 reguluje sprawy zawieszenia postępowania w zależności od konkretnych przesłanek: zgodności zamierzenia z polityką przestrzenną gminy we wskazanym zakresie (obowiązek zawieszenia na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1),

- sprzeczności zamierzenia z wcześniej złożonym wnioskiem w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego dla inwestycji celu publicznego (obowiązek zawieszenia na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 2),
- objęcia obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego lub ustanowienia czasowej rezerwy dla terenu, którego dotyczy wniosek o wydanie decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego (art. 54 ust. 3),
- podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu lub przepisów urbanistycznych lub wystąpienia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do rady gminy o podjęcie takiej uchwały (możliwość zawieszenia na podstawie art. 54 ust. 4 lub 5),
- wszczęcia z urzędu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków postępowania w sprawie wpisania nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków (możliwość zawieszenia na podstawie art. 54 ust. 6);

118. Art. 55 reguluje postępowanie lokalizacyjne dla zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji małych budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, a także niektórych obiektów sportowych i turystycznych. Postępowanie to, w stosunku do innych inwestycji jest skrócone i uproszczone. W tym celu wniosek w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego dla przedmiotowych inwestycji, których lokalizacja planowana jest w obszarze rozwoju zabudowy nie wymaga wskazywania obszaru obejmującego całość obszaru rozwoju zabudowy, na którym położona jest działka, a ponadto procedura wydawania decyzji w sprawie zatwierdzenia urbanistycznego planu nie wymaga sporządzania urbanistycznego planu realizacyjnego. W związku z powyższym w przedmiotowych przypadkach wyłącza się stosowanie odpowiednich przepisów dotyczących urbanistycznego planu realizacyjnego.

Ustawa przewiduje również uproszczenia trybu zatwierdzania urbanistycznego planu realizacyjnego dla inwestycji lokalizowanych w obszarach zabudowanych, objętych ustaleniami miejscowych przepisów urbanistycznych (art. 55 ust. 2). Tryb ten nie przewiduje potrzeby uzgadniania urbanistycznego planu z organami wymienionymi w art. 56 ust. 7. Przesłanka do takiego wyłączenia było przeprowadzenie stosownych uzgodnień i opinii w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem w ramach procedury sporządzania miejscowych przepisów urbanistycznych.

119. Nowe regulacje w art. 56 i art. 57 określają zakres treściowy urbanistycznego planu realizacyjnego oraz tryb postępowania w sprawie zatwierdzenia tego planu. W przypadku zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na obszarze rozwoju zabudowy nieobjętym ustaleniami miejscowych przepisów urbanistycznych projekt określa dodatkowo planowane przeznaczenie terenu oraz rozmieszczenie elementów uzbrojenia terenu na działkach sąsiednich przylegających do terenu objętego wnioskiem.

Uzupełniono przepisy art. 56, dotyczące zasad sporządzania urbanistycznego planu realizacyjnego, które mają na celu zapewnienie udziału rady gminy w podejmowanych decyzjach oraz zapewnienie spójności zagospodarowania terenu objętego indywidualnymi decyzjami z kontekstem urbanistycznym i zasadami rozwoju infrastruktury na obszarze, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 lit. b. Przepisy ustawy wskazują ponadto przypadki, w których wymagane jest podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie niesprzeczności (lub sprzeczności) zamierzenia inwestycyjnego objętego urbanistycznym planem realizacyjnym z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium.

Regulacje te obejmują również zagadnienia:

- terminu uzgodnień, które dokonywane są w okresie 14 dni. W tym czasie organ uzgadniający może wnieść sprzeciw wobec uzgadnianego projektu urbanistycznego planu realizacyjnego. Po upływie 14 dni, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający, uzgodnienie uważa się za dokonane. Przepis przyczyni się znacząco do skrócenia czasu wydawania decyzji, także w przypadkach gdy uzgodnienie jest wymagane (art. 56 ust. 8 i 9);
- włączenia do procedury obowiązku opiniowania projektu przez komisję urbanistyczno - architektoniczną. Ma to na celu poddanie projektu merytorycznej ocenie organu doradczego w zakresie realizacji zasad, określonych w art. 1 ustawy (art. 57 ust. 1). Pozwoli to w jednostkowym przypadku dokonać profesjonalnej oceny projektu pod kątem realizacji

wymagań ładu przestrzennego poprzez harmonijne kształtowanie nowej zabudowy. Zastąpi to nieefektywną pod tym względem analizę urbanistyczno – architektoniczną;

- włączenia do postępowania w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego obowiązku przeprowadzenia rozprawy administracyjnej (art. 57 ust. 3 i 4). Umożliwi to udział w postępowaniu zainteresowanych osób;
- eliminacja dwuinstancyjności postępowania. W zamian proponuje się wprowadzić możliwość złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 63 ust. 1). Taka regulacja pozwoli uniknąć kolizji tj. sytuacji, w której ten sam organ będzie uczestnikiem postępowania (SKO w roli mediatora) oraz organem drugiej instancji (SKO).

120. Art. 58 przewiduje warunkowe wydanie decyzji w sprawie zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego dla inwestycji planowanych do lokalizacji w obszarach rozwoju zabudowy nieobjętych miejscowymi przepisami urbanistycznymi w zakresie przeznaczenia terenu. Warunkiem realizacji inwestycji, której dotyczy decyzja, w zależności od spójności jej treści ze studium gminnym, jest uchwalenie przez gminę miejscowych przepisów urbanistycznych w zakresie przeznaczenia terenu albo miejscowego planu. W przypadku stwierdzenia niesprzeczności, rada gminy uchwała miejscowe przepisy urbanistyczne w zakresie przeznaczenia terenu. Stwierdzenie niesprzeczności i uchwalenie przepisów miejscowych odbywa się w jednej uchwale rady gminy. Sporządzenie miejscowych przepisów urbanistycznych w przedmiotowym trybie nie wymaga przeprowadzenia procedury uregulowanej w art. 26c. Natomiast stwierdzenie sprzeczności projektowanego zamierzenia inwestycyjnego skutkuje podjęciem uchwały w sprawie sporządzenia miejscowego planu lub miejscowych przepisów urbanistycznych. Obowiązek stwierdzenia sprzeczności lub niesprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z polityką przestrzenną gminy nakłada się na radę gminy. Warunkowy sposób wydawania decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego ma zapewnić gminie utrzymanie kontroli nad zamierzeniami inwestycyjnymi planowanymi w obszarach rozwoju zabudowy oraz realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium. W sytuacji zaniechania przez radę gminy obowiązku uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych, czynności te wykonuje zastępca wojewoda. Ponadto art. 58 określa termin wydania decyzji w sprawie zatwierdzenia urbanistycznego planu realizacyjnego, przedmiot jej zatwierdzenia oraz załączniki do decyzji, którymi są: umowa urbanistyczna, w przypadku realizowania, zgodnie z miejscowymi przepisami urbanistycznymi, obiektów poza obszarem działki budowlanej, urbanistyczny plan realizacyjny oraz umowa infrastrukturalna, w przypadku braku koniecznego uzbrojenia terenu. Umowa infrastrukturalna, zawarta między inwestorem a gminą lub jednostką organizacyjną właściwą do zapewnienia uzbrojenia terenu określa warunki, terminy i zasady realizacji, finansowania oraz eksploatacji tego uzbrojenia, w tym, w przypadku istnienia takiej możliwości, indywidualnego odbioru ścieków. Realizację procedury związanej z wydawaniem decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego w określonym terminie zapewniają przepisy określające termin na podjęcie uchwały przez radę gminy i sankcje w postaci zastępczego wykonania przez wojewodę obowiązków rady gminy, w przypadku niedotrzymania tego terminu.
121. Projekt przewiduje możliwość elastycznej realizacji wybranych parametrów odnoszących się do terenu planowanej inwestycji, pod warunkiem zawarcia stosownej umowy infrastrukturalnej lub urbanistycznej pomiędzy inwestorem a gminą. Treść umowy urbanistycznej oraz tryb jej zawierania określają art. 59 i art. 60. Ewentualność taka pozwoli, w sytuacjach nie budzących zastrzeżeń ze strony gminy, na sprawne i dogodne dla inwestora przeprowadzenie procesu inwestycyjnego.
122. Art. 61 określa termin i przesłanki do wydania decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego odmawiającej jego zatwierdzenia.
123. Art. 62 określa organy, właściwe w sprawach prowadzenia rejestrów wydanych decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego, a także sposób informowania marszałka województwa o wydanych decyzjach.
124. Art. 63 reguluje sprawy, dotyczące trybu i terminu ponownego rozpatrzenia decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego. Od decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego, wydanych w pierwszej instancji przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, nie przysługuje odwołanie, lecz wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wniosek ten przed jego rozpatrzeniem podlega zaopiniowaniu przez właściwą komisję urbanistyczno – architektoniczną. Pozwoli to na skrócenie procedury odwoławczej a także, poprzez wprowadzenie opiniowania

wniosku przez komisję urbanistyczno – architektoniczną, pozwoli na merytoryczną ocenę sprawy. Przepis ten reguluje również terminy rozpatrywania odwołań od decyzji w sprawie ponownego rozpatrzenia sprawy przez sąd administracyjny, a także przesłanki do stwierdzenia nieważności decyzji lub jej uchylenia.

125. Przepisy art. 64 jest powtórzeniem rozwiązań z nowelizowanej ustawy, dotyczących możliwości wydawania decyzji więcej niż jednemu wnioskodawcy, a także skutków prawnych i finansowych wydanej decyzji.
126. Art. 65 i art. 66 określają warunki, w jakich dopuszcza się budowę obiektu budowlanego na podstawie decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego na obszarach zabudowanych, nieobjętych planem miejscowym – w odniesieniu do kwartału zabudowy, zdefiniowanym w art. 2 pkt 26. Na obszarach rozwoju zabudowy dopuszcza się, tak jak w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lokalizację inwestycji produkcyjnych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r.
127. Przepis art. 67 ust. 1 dotyczący trybu stwierdzania wygaśnięcia decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego i uchylania tej decyzji. Przepis ten w stosunku do obecnie obowiązującej w tym zakresie regulacji, został rozszerzony o miejscowe przepisy urbanistyczne
128. W art. 67a ust. 1 zaproponowano nowe przepisy wprowadzające zasadę odpowiedzialności finansowej gmin w przypadku bezczynności ich organów. Jeżeli właściwy organ nie wyda decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego w wymaganym terminie, zostanie na niego nałożona kara finansowa, która stanowić będzie dochód budżetu państwa. Karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki naliczał będzie organ wyższego stopnia, tj. samorządowe kolegium odwoławcze. Zaproponowane rozwiązanie ma zobligować organy wydające ww. decyzję do terminowego orzekania w ww. sprawie. Zaznaczyć należy, że zaproponowane w projekcie rozwiązania nakładające odpowiedzialność finansową organu orzekającego funkcjonują już w systemie prawnym – przy wydawaniu decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.
129. W art. 67b ust. 1 proponuje się wprowadzić możliwość połączenia postępowania w sprawie planu realizacyjnego z postępowaniem w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Łączne postępowanie będzie można przeprowadzić w przypadku zgodności właściwości organów do przeprowadzenia przedmiotowych postępowań. Takie rozwiązanie przyczyni się do skrócenia całej procedury lokalizacyjnej. Konsekwentnie umożliwiono również przeprowadzenie łącznego postępowania odwoławczego, poprzez złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 67b ust. 4).
130. Nowym rozwiązaniem, regulowanym w dodanym rozdziale 5a, zapewniającym zachowanie ładu przestrzennego oraz sprawny monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jest obowiązek zgłaszania wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, a w odniesieniu do terenów zamkniętych wyłączonych spod planowania przestrzennego – wojewodzie, zmiany zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, niewymagającej decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego. W celu skutecznego prowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, art. 67c ust. 13 obliuguje wójtów, burmistrzów i prezydentów miast, a w odniesieniu do terenów zamkniętych wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy, wojewodów do prowadzenia rejestrów złożonych zgłoszeń i wydanych decyzji wnoszących sprzeciw do zgłoszenia zamiary wykonania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo dążąc do zapewnienia egzekucji przepisu zaproponowano przepisy karne przewidujące stosowny tryb i kary za niedopełnienie obowiązku dokonania zgłoszenia (art. 67d). Po bezskutecznym wezwaniu do zalegalizowania zmiany zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 67d ust. 1) następuje nakaz przywrócenia poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części i nałożenie kary pieniężnej (art. 67d ust. 2). Kara pieniężna uiszczana byłaby w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja nakładająca karę stała się ostateczna. W przypadku nieuiszczenia kary, podlegałaby ona ściągnięciu, w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (art. 67d ust. 4).
131. W art. 87 po ust. 3 dodano ust 3a. Brzmienie ust. 3a ma na celu określenie normy, dotyczącej zdania drugiego art. 37 ust. 1, którego nie stosuje się o ile wartość nieruchomości, określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r., jest większa niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania, po utracie mocy tego planu. Przepis ten uwzględnia wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt P 58/08.

132. Integralną część ustawy stanowi załącznik zawierający krajowe przepisy urbanistyczne. Punktem wyjścia dla budowy krajowego systemu przepisów urbanistycznych była potrzeba zahamowania negatywnych zjawisk związanych z gospodarowaniem przestrzenią oraz umożliwienie realizacji celów tego gospodarowania ustanowionych w przepisach odrębnych bądź w krajowych dokumentach strategicznych, dla realizacji których wciąż niewystarczające są obecnie dostępne instrumenty. W oparciu o rzetelną diagnozę kryzysu polskiego planowania przestrzennego, wykorzystując pozytywne przykłady polskiej i zagranicznej urbanistyki oraz rozpoznane współczesne potrzeby społeczne i uwarunkowania rozwoju, korzystając z wiedzy i doświadczeń zgromadzonych w dobrych przykładach - został sformułowany zestaw krajowych przepisów urbanistycznych. Przepisy krajowe zostały opracowane w układzie pozwalającym na wykorzystywanie ich zarówno jako podstawę merytoryczną dla sporządzania przepisów miejscowych (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, miejscowe przepisy urbanistyczne), jak też umożliwić ich bezpośrednie stosowanie w przypadku braku opracowanych przez gminę przepisów - w odniesieniu do terenów urbanizacji. Zaproponowane krajowe przepisy urbanistyczne uwzględniają obecny system prawny i są zgodne z przepisami w nim ujętymi.

VII. Zmiany w innych ustawach

Zmiany niektórych innych ustaw związane są z regulacjami zawartymi w projektach zmian zasadniczych ustaw i mają za zadanie dostosowanie ich do nowych uregulowań. Zmiany te mają również na celu uporządkowanie i doprowadzenie do spójności przepisów, mających wpływ na zagospodarowanie przestrzenne i proces inwestycyjny.

Postulowane od dawna przez środowiska inwestorów, samorządów terytorialnych i inne środowiska związane z procesem inwestycyjnym oraz planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, zmiany w tzw. „otoczeniu prawnym” podstawowych ustaw regulujących ten proces, znalazły odzwierciedlenie w niniejszym projekcie. Właśnie to „otoczenie prawne” obarczane jest między innymi winą za tworzenie barier dla procesu planistycznego i inwestycyjnego ze względu na niespójność przepisów wewnątrz systemu.

Za najważniejsze należy uznać zmiany dotyczące kompetencji organów właściwych dotychczas do uzgadniania projektów planów miejscowych, zakres i sposób uczestnictwa tych organów w sporządzaniu aktów prawa miejscowego. Takie podejście wynika z konieczności usunięcia niezgodności obecnie obowiązujących przepisów z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (art. 165 i 171). W obecnym brzmieniu przepisów, uchwalenie miejscowego planu uzależnione jest od stanowiska organów uzgadniających plan, co jest sprzeczne z zasadą samodzielności gminy w realizacji jej zadań własnych. Jednocześnie zastąpienie uzgodnień projektu planu opiniami przyczyni się do uproszczenia i skrócenia procedury sporządzania planu miejscowego (opinie nie są wiążące i nie podlegają zaskarżeniu).

Ponadto w wyniku proponowanej zmiany uzupełniony został, ujęty w obecnej ustawie, niepełny katalog organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Jest to efektem uporządkowania przepisów z tego zakresu poprzez umieszczenie ich w jednej ustawie, w art. 17 ust. 1 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższymi zmianami ulegają między innymi przepisy ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Prawa geologicznego i górniczego, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Prawa atomowego, Prawa ochrony środowiska, Prawa wodnego, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawie o ochronie przyrody i ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Zmiany w wymienionych ustawach polegają głównie na zmianie formy wyrażania stanowiska przez organy administracji publicznej odnośnie projektów planu zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustawodawca rezygnuje z uzgadniania tych dokumentów na rzecz opiniowania – oraz uwzględnienia miejscowych przepisów urbanistycznych.

Następna grupa przepisów, które projekt proponuje zmienić, to ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, gdzie podstawową zmianą jest uchylenie przepisów regulujących zagadnienie planowania przestrzennego na obszarach morskich (rozdział 9) i przeniesienie, w znacznie rozbudowanej formie, do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wypełnia to zobowiązania Polski w zakresie wdrażania Zintegrowanego Zarządzania Obszarami Przybrzeżnymi w Polsce ZZOP (ICZM). Wprowadza się również zmiany, które mają na celu skrócenie procedury wydawania pozwoleń na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp,

konstrukcji i urządzeń w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich i wynikają z nadania dyrektorom właściwych miejscowo urzędów morskich kompetencji w zakresie wydawania ww. pozwoleń na obszarach morskich wód wewnętrznych i wód przybrzeżnych. Zmienione przepisy ustawy o obszarach morskich regulują również sprawy związane z określeniem przebiegu granic akwenów morskich, a także z wprowadzeniem do systemu prawnego regulacji dotyczących morskiej strefy przyległej Rzeczypospolitej Polskiej, co jest związane z koniecznością większej ochrony interesów Polski oraz jej granicy morskiej.

Zmiany innych ustaw związane są również z regulacjami zawartymi w projektach zmian zasadniczych ustaw i mają za zadanie dostosowanie ich do nowych uregulowań.

Szczegółowe omówienie proponowanych zmian:

1. W ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym – art. 2

Proponowana zmiana jest konsekwencją wprowadzenia zmian w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, polegających na objęciu podatkiem od nieruchomości gruntów, które w ewidencji gruntów i budynków stanowią użytki rolne lub grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, a które to grunty w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne.

2. W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – art. 3 Proponowana w projekcie zmiana w ustawie o Państwowej Inspekcji Sanitarnej jest bezpośrednią konsekwencją potrzeby uporządkowania procedury opiniowania i uzgadniania aktów planistycznych (studiów gminnych, planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych) oraz kompetencji organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej w tym zakresie.

3. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – art. 4

Proponowane w projekcie zmiany mają na celu dostosowanie przepisów ustawy o drogach publicznych do zasad wyposażania w infrastrukturę drogową obszarów urbanizacji, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – art. 5

Zmiany zaproponowane w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynikają z konieczności zracjonalizowania prowadzonej przez gminy polityki podatkowej w kontekście nowych rozwiązań w systemie planowania przestrzennego w gminach.

Podkreślić należy, iż od dnia 1 stycznia 2003 r. wprowadzając zmiany do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (np. różnicowanie stawek podatku przez rady gmin), ustawodawca konsekwentnie rozwijał zasadę prowadzenia przez gminy samodzielnej polityki podatkowej. Przejawem tego było również wprowadzenie przepisu pozwalającego radzie gminy, aby określając stawki podatku uwzględniała poziom zamożności społeczeństwa, rodzaj i zakres działalności gospodarczej prowadzonej przez podmioty opodatkowane. Proponowana w projekcie zmiana będzie zatem kolejnym krokiem w kierunku poszerzania tej samodzielności, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z prowadzonej w gminie polityki przestrzennej.

Proponuje się opodatkowanie podatkiem od nieruchomości gruntów, które w ewidencji gruntów i budynków stanowią użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, a które to grunty zgodnie z planem miejscowym zostały przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne. Zmiana ta ma na celu zobligowanie właścicieli takich nieruchomości do szybszego ich zagospodarowania, realizując ustalenia planu miejscowego np. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

5. W ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – art. 6

Podstawową zmianą ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej jest uchylenie przepisów regulujących zagadnienie planowania przestrzennego na obszarach morskich (rozdział 9) i przeniesienie, w znacznie rozbudowanej formie, do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Takie działanie ma na celu logiczne uporządkowanie regulacji dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego i umieszczenie ich w jednym akcie prawnym. Wymagania dotyczące projektu planów zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich, ich zakres przedmiotowy oraz

procedura sporządzania została zamieszczona w Rozdziale 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejna zmiana ustawy polega na wprowadzeniu regulacji umożliwiających precyzyjne określenie przebiegu linii podstawowej, a co za tym idzie - precyzyjne określenie przebiegu zewnętrznej granicy morza terytorialnego, która to granica jest zarazem morską granicą państwa. Ponadto proponowane w ustawie rozwiązanie legislacyjne tej kwestii stanowi implementację postanowień ratyfikowanej przez Polskę Konwencji o Prawie Morza Narodów Zjednoczonych, sporządzonej w Montego Bay w dniu 10 grudnia 1982 roku, zwanej „Konwencją Prawa Morza”. Jako organ właściwy dla określania przebiegu linii podstawowej została wskazana Rada Ministrów, gdyż skutki regulacji odnoszą się do sfer pozostających w zakresie kompetencji kilku resortów (sprawy stosunków międzynarodowych, bezpieczeństwa żeglugi i zarządzania obszarami morskimi, sprawy ochrony granicy państwowej, rozgraniczenie kompetencji terytorialnej organów administracji publicznej: państwowej i samorządowej, sprawy związane z obronnością). Logicznie uzasadnionym miejscem wprowadzenia przepisu zawierającego omawiana delegację ustawową jest art. 5 ustawy, dlatego też projekt przewiduje umieszczenie nowego ustępu oznaczonego jako ust. 2a po ust. 2.

Proponowana zmiana jest niespójna z obecnym brzmieniem przepisu art. 5 ust. 1. Zawarta w tym przepisie norma określająca szerokość akwenu morza terytorialnego, przyjmuje za punkt wyjścia pomiaru szerokości tego morza linię podstawową. Projektowany przebieg linii podstawowej w obszarach znajdujących się w bezpośrednim pobliżu granic państwowych, może spowodować nałożenie się obszaru morza terytorialnego Rzeczypospolitej Polskiej na obszar wód znajdujący się poza granicami państwa. W tej sytuacji zasadnym stało się poszerzenie treści ust. 1 w art. 5 o zapis mający charakter reguły interpretacyjnej, wskazujący na prymat regulacji zawartych w umowach międzynarodowych.

Kolejną konsekwencją omówionej zmiany stanie się znaczące powiększenie obszaru morskich wód wewnętrznych. Z uwagi na przyjęcie dla wyznaczenia przebiegu linii podstawowej poziomu najniższego stanu wody, w praktyce zawsze będzie istniał pewien akwen zawarty pomiędzy linią podstawową a naturalnym brzegiem morza. Akwen ten jest jedną z części składowych morskich wód wewnętrznych. Wynika to także z brzmienia art. 8 ust. 1 Konwencji Prawa Morza, który ustala, że wody pomiędzy linią podstawową morza terytorialnego, a lądem stanowią część wód wewnętrznych państwa. Z tego względu pojawiła się konieczność dokonania zmiany w dotychczasowym brzmieniu art. 4 ustawy poprzez dopisanie punktu 5. Proponowany zapis nie narusza przepisów Prawa wodnego, według których granicę naturalnych zbiorników wodnych określa się jako „linię brzegu”, ustaloną według podanych w ustawie kryteriów, w określonym ustawowo trybie.

Kolejny pakiet zmian w ustawie o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej związany jest z wprowadzeniem do systemu prawnego regulacji dotyczących morskiej strefy przyległej Rzeczypospolitej Polskiej. Propozycja ta jest związana z koniecznością większej ochrony interesów Polski oraz jej granicy morskiej. Morska strefa przyległa będzie obszarem przyległym do morza terytorialnego o maksymalnej szerokości do 24 mil morskich (art. 33 Konwencji Narodów Zjednoczonych o Prawie Morza) licząc od linii podstawowej, na którym Rzeczypospolita Polska, jako państwo nadbrzeżne będzie posiadać specjalne, ściśle określone uprawnienia w odniesieniu do obcych statków. Polska morska strefa przyległa będzie się częściowo pokrywać ze strefą ekonomiczną licząc 12 mil morskich od zewnętrznej granicy polskiego morza terytorialnego.

Poprzez wprowadzenie tych przepisów Polska rozszerzy swoje uprawnienia kontrolne konieczne dla zapobiegania naruszaniu przepisów celnych, skarbowych, imigracyjnych lub sanitarnych obowiązujących w obrębie jej terytorium (łącznie z morzem terytorialnym) i będzie posiadać prawo ścigania i karania naruszeń tych przepisów. Dzięki tej regulacji prawnej Rzeczypospolita Polska rozciągnie swoje uprawnienia kontrolne i karne poza swoje terytorium obejmując część swojej wyłącznej części ekonomicznej na Bałtyku, co będzie miało wpływ na bardziej skuteczne zabezpieczenie bezpieczeństwa i interesów.

Przedstawione zmiany art. 23a mają na celu skrócenie procedury wydawania pozwoleń na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich i wynikają z nadania dyrektorom

właściwych miejscowo urzędów morskich kompetencji w zakresie wydawania ww. pozwoleń na obszarach morskich wód wewnętrznych i wód przybrzeżnych.

6. W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach – art. 7

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego.

7. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – art. 8

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego.

8. W ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze – art. 9

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie Prawo geologiczne i górnicze są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego.

Ponadto proponowane zmiany w ustawie prawo geologiczne i górnicze mają na celu:

- 1) uzgadnianie przez gminy górnicze koncesji na działalność, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 (wydobywanie kopalin), na podstawie zgodności z planem miejscowym, a w przypadku jego braku z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; brak zgodności spowoduje odmowę udzielenia koncesji;
- 2) umożliwienie zapoznania społeczności lokalnej z granicami obszaru i terenu górniczego wyznaczonego w koncesji na wydobywanie kopalin;
- 3) zobowiązanie gmin górniczych do uwzględniania: udokumentowanych złóż kopalni, obszarów i terenów górniczych wyznaczonych w koncesji oraz przewidywanych wpływów na środowisko w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w innych aktach planistycznych sporządzanych bądź zatwierdzanych przez gminę; ponadto projekt wprowadza możliwość podjęcia przez gminę określonych czynności, jeśli przewidywane szkodliwe wpływy eksploatacji górniczej spowodują istotne skutki dla środowiska – w celu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego;
- 4) zniesienie obowiązku sporządzania planu miejscowego dla terenu górniczego.

9. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – art. 10

Zmiany mają na celu uporządkowanie i zapewnienie spójności przepisów Prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaproponowane regulacje w sposób oczywisty będą miały pozytywny wpływ na przyspieszenie procesu realizowanych inwestycji przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa procesu inwestycyjnego i poszanowaniu uzasadnionych interesów osób trzecich poprzez zwiększenie zakresu obowiązków spoczywających na inwestorze, projektancie i sprawdzającym. Ponadto, wprowadzone zmiany mają na celu rozwiązanie występujących do tej pory problemów natury faktycznej występujących w związku z realizowanymi inwestycjami drogowymi czy też ze zwiększonym zapotrzebowaniem na wykwalifikowane kadry.

Wykreślenie przepisu art. 15 ust. 3 umożliwiającego nadawanie tytułu rzeczoznawczy osobom nieposiadającym uprawnień budowlanych jest zasadne ze względu na nierówne traktowanie, w dotychczasowych przepisach, osób spełniających wymagania ustawowe, którym nadawano tytuł rzeczoznawcy, w stosunku do osób, którym uznaniowo nadawano tytuł rzeczoznawcy bez konieczności spełniania ustawowych wymogów.

Przedmiotem regulacji zawartej w projekcie ustawy jest również kwestia powierzania przez starostów wójtom spraw z zakresu swojej właściwości jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, z wyjątkiem spraw, w których inwestorem jest gmina, gminna

osoba prawna lub inna gminna jednostka organizacyjna, związek międzygminny lub gmina wykonująca zadania objęte porozumieniem międzygminnym. (art. 82a).

Problematyka ta była już wcześniej przedmiotem regulacji w ustawie – Prawo budowlane. Została ona wprowadzona ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 106, poz. 668). Regulacja ta weszła w życie z dniem 1 stycznia 1999 roku. Możliwość powierzania wójtom zadań z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej została jednak zniesiona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718) poprzez wprowadzanie zakazu powierzania przez starostów spraw z zakresu budownictwa gminom. Ważnym aspektem przemawiającym za wprowadzeniem zaproponowanych zmian jest to, że gmina będzie mogła skorzystać z posiadanych zasobów archiwalnych, obrazujących historie poszczególnych nieruchomości będących na obszarze jej właściwości, co zapewne okaże się istotne dla prowadzonych postępowań administracyjnych. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmują rozstrzygnięcia w zakresie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i z tego tytułu wprowadzenie proponowanej zmiany jest uzasadnione.

Projekt ustawy nowelizującej Prawo budowlane został opracowany zgodnie z zasadami techniki prawodawczej. Był on przedmiotem uzgodnień wewnątrz- i międzyresortowych oraz konsultacji społecznych. Jednakże z uwagi na to, że w dniu 23 kwietnia 2009 r. Sejm uchwalił poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, koniecznym stało się zweryfikowanie rządowego projektu ustawy pod względem rozwiązań przyjętych w uchwalonej ustawie. W związku z tym, niniejszy projekt zawiera rozwiązania mające na celu dalsze doprecyzowanie przepisów oraz osiągnięcie celów, o jakich mowa powyżej. Wprowadzenie zmian w części dotyczącej ustawy Prawo budowlane wymagało dokonania stosowanych zmian także w innych ustawach, przepisach przejściowych, uzasadnieniu do ustawy oraz OSR. Zmiany te mają charakter dostosowawczy.

10. W ustawie z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych – art. 11

Potrzeba zmiany w ustawie wynika z nadania samorządowym kolegom odwoławczym nowych uprawnień, tj. powoływania mediatora w postępowaniach z udziałem społeczeństwa przeprowadzanych w ramach realizacji polityki przestrzennej gminy oraz wymierzania kary w postępowaniach w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego.

11. W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych- art. 12

W ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- 1) wprowadza się zmiany, mające na celu doprecyzowanie niektórych pojęć w słowniczku ustawy;
- 2) wprowadza się zmiany, dotyczące możliwości uzyskiwania zgody organu właściwego do ochrony gruntów rolnych i leśnych na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne również na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium obejmują obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w takim przypadku uzyskana na etapie studium zgoda na zmianę ich projektowanego przeznaczenia skraca czas potrzebny na opracowanie dla tych obszarów planów miejscowych, a zmiana przeznaczenia następuje każdorazowo w planie miejscowym lub miejscowych przepisach urbanistycznych, które są aktami prawa miejscowego;
- 3) zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana dla terenów zamkniętych, a także terenów, na których realizowane są inwestycje celu publicznego, może być uzyskiwana na potrzeby decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzających plan dla tych inwestycji, a nie jak dotychczas tylko na potrzeby planu miejscowego; zmiana ta likwiduje zastój inwestycyjny na terenach, dla których brak jest miejscowego planu, w tym na terenach zamkniętych, dla których w obecnym stanie prawnym planów miejscowych nie sporządza się;

- 4) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wywiera bezpośredniego wpływu na sferę sytuacji prawnej właścicieli gruntów, zatem stroną w tym postępowaniu jest jedynie wnioskodawca. Zaproponowany zapis ma służyć skonkretyzowaniu procedury, o której mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; wprowadza się uszczegółowienie i ujednolicenie dokumentów, które mają być dołączone do decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji - przy określaniu granic gruntów rolnych wyłączanych z produkcji rolnej;
- 5) ***Dodanie ust. 2a i 3a w art. 28 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma na celu wprowadzenie sankcji za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej niezgodnie z przepisami ustawy oraz za niezakończenie rekultywacji gruntów zdegradowanych. Należność w wysokości 233 160 zł jest dochodem Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych, a jej wysokość jest równoważnością 400 ton ziarna żyta. Cena ziarna żyta została przyjęta zgodnie ze średnią ceną skupu żyta wg GUS za okres pierwszych trzech kwartałów 2007 roku zgodnie ze średnią ceną przyjętą do zmiany sposobu naliczania należności za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej z płatności uzależnionych od ceny ziarna żyta na formę kwotową, która weszła w życie na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2009 r. Nr 115, poz. 967) z dniem 1 stycznia 2010 roku.***

12. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne – art. 13

W art. 16 Prawa energetycznego proponuje się doprecyzowanie ust.1, określającego dokumenty planistyczne, które należy uwzględniać przy sporządzaniu przez przedsiębiorstwa energetyczne planów rozwoju, o ile gmina przyjęła takie opracowania, w szczególności zapewniając możliwość zaspokojenia tego zapotrzebowania w obszarze urbanizacji, wyznaczonym w studium gminnym.

W art. 19 doprecyzowano zakres sporządzanego przez gminę projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w tym zakres współpracy z innymi gminami dotyczący rozwoju energetyki rozproszonej opartej na lokalnych zasobach oraz rozwoju sieci przesyłowych i dystrybucyjnych.

Przepisy nowego ust. 6 i 7 w art. 20 umożliwiają gminie lub inwestorom związanym z gminą umową infrastrukturalną realizowanie sieci energetycznych między innymi w przypadku, gdy plany przedsiębiorstw energetycznych nie zapewniają realizacji założeń zaopatrzenia gminy w ciepło i energię elektryczną.

Przepis art. 33 ust.1 pkt 5 określający warunki udzielenia przez prezesa URE koncesji na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania paliw lub energii, magazynowania paliw gazowych, przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii oraz obrotu paliwami lub energią w tym zakresie dostosowuje się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zmianę warunku przedstawienia przez wnioskodawcę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na warunek przedstawienia wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z miejscowych przepisów urbanistycznych albo decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzającą ten plan dla terenu, na którym będzie wykonywał działalność, wyłącznie w zakresie wytwarzania energii i magazynowania paliw gazowych. Dla przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii warunek przedstawienia wymienionych dokumentów nie będzie konieczny.

13. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – art. 14

Zmiany zaproponowane do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) wynikają z dostosowania obowiązujących przepisów do nowego systemu planowania przestrzennego. Zmienione przepisy dotyczą w szczególności regulacji dotyczących celów publicznych oraz kwestii związanych z podziałami nieruchomości.

Zmiany w przepisie art. 6, zawierającym katalog celów publicznych, w większości przypadków polegają między innymi na dostosowaniu terminologii używanej w innych aktach prawnych,

przez co wyeliminowane zostaną rozbieżności w zakresie kwalifikowania pewnych kategorii inwestycji jako cel publiczny. Dodatkowo wprowadzono szereg postulowanych zmian w zakresie kwalifikowania różnych inwestycji o charakterze użyteczności publicznej jako celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

W dodanych pkt 1c i 1d uregulowano kwestie związane z budową oraz wykonywaniem innych robót budowlanych dotyczących łączności publicznej i sygnalizacji oraz utrzymywaniem łączności publicznej i sygnalizacji, a także budową i utrzymywaniem ogólnodostępnych parkingów publicznych.

Dodany pkt 5b stanowi, że celem publicznym będzie również budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie statutowych działań przez muzea państwowe w związku z realizacją przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W dodanym pkt 6b uregulowano kwestie związane z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla szkół publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.) oraz dla publicznych szkół wyższych w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365, z późn. zm.). Regulacje te zostały przeniesione z dotychczasowego pkt 6.

Natomiast dodawany pkt 6c stanowi, że celem publicznym będzie również budowa i utrzymanie pomieszczeń dla państwowych jednostek badawczo-rozwojowych oraz Polskiej Akademii Nauk. Odpowiednie zastosowanie znajdują tu przepisy ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 33, poz. 388, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 25 kwietnia 1997 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz. U. Nr 75, poz. 469, z późn. zm.). Z uwagi na fakt, że ww. podmioty mogą prowadzić inną działalność, niż polegającą na prowadzeniu badań naukowych i prac rozwojowych, przystosowaniu wyników prowadzonych prac do zastosowania w praktyce oraz upowszechnianiu wyników tych prac, zastrzeżono, że budowa pomieszczeń na inne cele nie będzie mieściła się w katalogu ww. celów publicznych. Głównym celem zaproponowanych zmian jest rozwój społeczeństwa opartego na edukacji i wiedzy.

Dodany punkt 9c stanowi, że celem publicznym będzie również zakładanie i utrzymywanie ogólnodostępnych parków, zieleńców, promenad, bulwarów, ogrodów botanicznych, ogrodów zoologicznych, ogrodów jordanowskich, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych oraz placów publicznych. Głównym celem zaproponowanej regulacji jest ochrona przestrzeni publicznych i zaspokajanie potrzeb społecznych w zakresie rekreacji i wypoczynku.

Poprzez zmianę treści art. 9 ustawy, jednoznacznie określono dzień, w którym nastąpi wykonanie decyzji. Zgodnie z projektem wykonanie decyzji nastąpi po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie trzydziestodniowy termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. Doprecyzowanie treści tego przepisu wynikało z odmiennych interpretacji w zakresie definiowania tego terminu, który w zależności od osoby wnoszącej skargę na decyzję mógł wynosić 30 dni (dla strony) albo 6 miesięcy (w przypadku Prokuratora lub Rzecznika Praw Obywatelskich).

Zmiany przepisów zawartych w dziale III rozdział I – podziały nieruchomości, wynikają w znacznej mierze ze zmian dokonanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stanowią realizację zaakceptowanych przez Rząd postulatów dotyczących uproszczenia procedury zatwierdzania podziałów nieruchomości przedstawionych w projektach ustaw druk sejmowy nr: 461, 526 i 832.

Biorąc pod uwagę, wprowadzone w przepisach o planowaniu przestrzennym nowych rozwiązań (instrumentów) mających wpływ na kształtowanie przestrzeni w gminie, zaszła konieczność zmiany treści odpowiednio art. 92 ust. 1 oraz 93 ust. 2a i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Projekt (zmiany w art. 92 i 93) zakłada ograniczenia w zakresie wydzielania minimalnych powierzchni działek gruntu, tj. 0,1200 ha w obszarze zurbanizowanym, oraz 1 ha poza obszarem urbanizacji. Taki stan rzeczy jest następstwem nowego porządku prawnego przyjętego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt poprzez ograniczenia podziałów nieruchomości poza obszarem planowanej urbanizacji i określenie minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zurbanizowania, realizuje przyjęte przez gminę w studium założenia zrównoważonego rozwoju (opisane szczegółowo przy zmianach w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jednocześnie w zakresie procedury administracyjnej w sprawie podziałów nieruchomości, pozostawiono wnioskodawcy wybór, czy podział nieruchomości będzie wstępnie opiniowany przez organ (w drodze postanowienia), czy też ocena zgodności podziału zostanie dokonana na etapie wydawania decyzji o podziale. Osoba zamierzająca dokonać podziału nieruchomości będzie mogła złożyć wójtowi (burmistrzowi albo prezydentowi miasta) wraz z wnioskiem o podział nieruchomości, mapę z projektem podziału i uzyskać w terminie maksymalnie 30 dni (do którego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu), decyzję administracyjną w sprawie podziału (zmiana art. 96). Opiniowanie wstępnego projektu podziału będzie zależało wyłącznie od woli wnioskodawcy, który w razie potrzeby może wystąpić o wydanie przez organ opinii (zmiana art. 93 ust. 4 oraz art. 97 ust. 1a i 1b). Elementem dyscyplinującym organ zatwierdzający podział nieruchomości do terminowego rozpatrywania wniosku o podział nieruchomości będzie kara finansowa w wysokości 500 złotych za każdy dzień zwłoki (po przekroczeniu trzydziestodniowego terminu na załatwienie sprawy – art. 96 ust. 1d i 1e). Proponowane zapisy wyraźnie skracają procedurę administracyjną związaną z zatwierdzaniem podziału nieruchomości, co wypełnia postulaty zawarte w projektach poselskich, jednocześnie gwarantują zachowanie ładu przestrzennego przyjętego na terenie danej gminy.

Zmiana do art. 98a ust. 2 ma charakter dostosowujący do aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie opłat adiacenckich. Zaproponowane brzmienie wyłącza możliwość naliczania opłaty adiacenckiej w przypadku podziału nieruchomości dokonanego w celach określonych w art. 95 ustawy. Tym samym proponowana zmiana dostosowuje brzmienie przepisu art. 98a ust. 2 do zmienionego podczas poprzedniej nowelizacji przepisu art. 95 ustawy.

W art. 98b proponowana zmiana polega na wprowadzeniu do postępowania związanego z podziałem kilku nieruchomości, fakultatywności stosowania przepisu art. 15 ustawy. Zgodnie z treścią art. 15 ustawy w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłaty, w wysokości odpowiadającej różnicy zamienianych nieruchomości. Zmiana zwiększa swobodę kształtowania stosunków cywilno-prawnych, poprzez umożliwienie stronom podjęcia decyzji przy zawieraniu umowy zamiany. Wyłączenie obligatoryjnego stosowania przepisu art. 15 wpłynie na zmniejszenie kosztów oraz usprawni proces poprawy dotychczasowej struktury istniejących nieruchomości, które z uwagi na konfigurację nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania.

W zakresie prowadzenia postępowań o ustalenie i wypłatę odszkodowania z tytułu wywłaszczonych nieruchomości, projekt przewiduje podobne rozwiązania jak w przypadku postępowania w sprawie podziału nieruchomości. Docierające sygnały świadczą o nieterminowości załatwiania spraw z zakresu ustalenia i wypłaty odszkodowania z tytułu przejętych nieruchomości. Taki stan rzeczy jest przedmiotem licznych interwencji osób wywłaszczonych. W celu zdyscyplinowania organów prowadzących postępowania odszkodowawcze, proponuje się wprowadzenie kar finansowych w przypadku nieterminowego rozpatrywania wniosku o odszkodowanie. Zmiana w art. 129 polegająca na dodaniu nowych ustępów 6 - 8, które przewidują nakładanie kary w wysokości 500 złotych za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji o odszkodowaniu. Termin na wydanie decyzji uwzględnia czynności związane ze zleceniem wyceny i został określony na 3 miesiące.

Pozostałe zmiany w ustawie mają charakter redakcyjny i zmierzają do dostosowania przepisów o gospodarce nieruchomościami do przyjętych rozwiązań w planowaniu przestrzennym.

14. W ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – art. 15

Powyższe zmiany mają charakter dostosowawczy do znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15. W ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe – art. 16

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie Prawo atomowe są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego, a także koniecznością uregulowania spraw

lokalizacji w aktach planistycznych, oprócz obiektów jądrowych, składowisk odpadów promieniotwórczych.

16. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów – art. 17

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie - Prawo budowlane zwiększonej odpowiedzialności zawodowej projektantów obiektów budowlanych. Uregulowania dotyczą postępowania dyscyplinarnego przed Sądem Dyscyplinarnym i zasad działania Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej.

Ponadto, w art. 47, wprowadza się podstawę prawną do składania wniosków o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego – jeśli wymaga tego ochrona konsumentów – także przez powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Ma to na celu zwiększenie ochrony konsumentów w procesie budowlanym.

Kompetencja rzecznika konsumentów wynikająca z projektowanego unormowania stwarza obowiązek wszczęcia postępowania dyscyplinarnego przez właściwy organ samorządu zawodowego (sąd dyscyplinarny) wskutek m. in. wniosku rzecznika konsumentów. W postępowaniu tym rzecznik konsumentów nie będzie stroną, tak jak nie jest nią, w aktualnym stanie prawnym, organ nadzoru budowlanego (który może oczywiście na zasadach ogólnych zwracać się do każdego z organów, wymienionych w art. 41 ust. 1, o złożenie wniosku.).

Projektowana zmiana nie wymaga jednoczesnej nowelizacji ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ponieważ zawarty w art. 42 ust. 1 tej ustawy katalog zadań rzecznika konsumentów na charakter otwarty.

W art. 52 w ust. 1 uchyla się pkt 1, który mówi, że nie można wszczynać postępowania dyscyplinarnego po upływie 3 miesięcy od dnia powzięcia przez okręgowego rzecznika odpowiedzialności zawodowej lub Krajowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej wiadomości o popełnieniu przewinienia. Przepis ten w świetle zwiększonej odpowiedzialności zawodowej proponowanej w nowelizacji jest zbędny.

17. W ustawie z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – art. 18

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie Prawo ochrony środowiska są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego.

Wprowadza się również możliwość finansowania opracowań ekofizjograficznych i strategicznych ocen oddziaływania na środowisko z wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska. Zwiększone zostaną o 3% przychody wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska z tytułu opłat i kar środowiskowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu o 3% przychodów z tytułu opłat i kar uzyskiwanych przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska. Do katalogu zadań wfośigw dodano możliwość finansowania opracowań ekofizjograficznych i innych strategicznych dokumentów z zakresu zagospodarowania przestrzennego - **aby poprawić jakość planowania przestrzennego w gminach**. Finansowanie będzie fakultatywne, zależne od rzeczywistych potrzeb wnioskodawców. Poziom dofinansowania będą określały w zasadach udzielania dofinansowania rady nadzorcze wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska. Skład rad nadzorczych wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska będzie uzupełniony o przedstawiciela samorządów gminnych i powiatowych z terenu województwa zgłoszonego przez te samorządy.

Zmiany te uwzględniają stan prawny po wejściu w życie ustawy z dnia 20 listopada 2009 r. o zmianie ustawy – *Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 215, poz. 1664), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

18. W ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – art. 19

Według obowiązującej regulacji, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane przyłączyć do sieci nieruchomości osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci, jeżeli są spełnione warunki przyłączenia określone w regulaminie

dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz istnieją techniczne możliwości świadczenia usług.

Zmiana ustawy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków wprowadza instytucjonalizację umowy o przyłączenie do sieci zawierającej postanowienia analogiczne do postanowień umowy o przyłączenie do sieci energetycznej (z uwzględnieniem odrębności). W istniejącym systemie brak jest tego typu umowy, natomiast instytucja umowy o zaopatrzenie w wodę/odprowadzanie ścieków nie nadaje się do uregulowania kwestii związanych z obowiązkiem realizacji inwestycji, rozgraniczenia własności i ewentualnych rozliczeń stron. Zaproponowane zmiany mają na celu usprawnienie procesu inwestycyjnego.

19. W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – art. 20

Zmiana art. 4a ustawy – Prawo wodne wynika z konieczności doprowadzenia do spójności tej ustawy z nowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie obowiązujący stan prawny nie reguluje jednoznacznie kwestii opiniowania i uzgadniania poszczególnych aktów planistycznych. Zgodnie z ustawą – Prawo wodne, studium gminne powinno podlegać uzgadnianiu z właściwym organem w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przed powodzią, a ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje opiniowanie tego aktu w tym zakresie.

Aby nie naruszać spójności całego systemu planowania przestrzennego, zgodnie z którym akty planistyczne o charakterze polityki przestrzennej oraz plany miejscowe i miejscowe przepisy urbanistyczne podlegają tylko opiniowaniu, natomiast decyzje w sprawie urbanistycznych planów realizacyjnych podlegają uzgadnianiu, aby jednocześnie zapewnić właściwą ochronę przeciwpowodziową, zaproponowano w projekcie nowelizacji stosowną zmianę ustawy – Prawo wodne. Urbanistyczne plany realizacyjne będą przedmiotem uzgodnienia, przy czym rozszerzeniu ulegnie zakres tego uzgadniania o obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Kwestia ta jest regulowana w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W art. 43 po ust. 2 dodano ust. 2a, który wskazuje na możliwość wprowadzenia przez sejmik województwa przepisów, dotyczących stosowania indywidualnych rozwiązań odprowadzania ścieków w obszarach określonych granicami aglomeracji.

20. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze – art. 21

Ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze dostosowuje się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zaświadczeń wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności planowanej działalności związanej z zakładaniem lotnisk z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, z decyzją w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzającą ten plan.

21. W ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – art. 22

Ustawodawca proponuje rozszerzenie katalogu form ochrony zabytków przez wprowadzenie ustaleń ochrony w miejscowych przepisach urbanistycznych oraz w decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzającej ten plan. Dotychczas art. 7, jako formy ochrony zabytków wymieniał: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proponuje się również wzmocnienie ochrony zabytków nieruchomych przy sporządzaniu projektu decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego zatwierdzającej ten plan poprzez możliwość zawieszania postępowania administracyjnego w tej sprawie w przypadku, gdy wojewódzki konserwator zabytków wszczął z urzędu postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków. WKZ ma w tej sytuacji 6 miesięcy na wydanie odpowiedniej decyzji, ale musi zawiadamiać każdorazowo organ właściwy w sprawach zatwierdzania urbanistycznych planów realizacyjnych.

Kolejna zmiana, to propozycja zmiany art. 19 ustawy wskazująca zabytki, których ochrona musi być bezwarunkowo uwzględniona w studium gminnym, planach miejscowych, miejscowych przepisach urbanistycznych i decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego. Są to zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie oraz

inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Dodatkowo proponuje się poddać ochronie konserwatora zabytków dobra kultury współczesnej, które powinny się znaleźć w gminnej ewidencji zabytków.

22. Proponowane w projekcie zmiany w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadzają również zasadę, zgodnie z którą konserwator zabytków, w ramach składania wniosków do projektów planów miejscowych, przepisów urbanistycznych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przedstawia sporządzającemu te projekty wytyczne i zalecenia dotyczące ustaleń ochrony zabytków w tych projektach. Skraca to czas potrzebny na opracowanie aktów planistycznych i pozwoli uniknąć błędów w ich sporządzaniu. Ponadto zmianie ulega forma wyrażania stanowiska wojewódzkiego konserwatora zabytków odnośnie projektów planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i miejscowych przepisów urbanistycznych – ustawodawca rezygnuje z uzgadniania na rzecz opiniowania tych dokumentów. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – art. 23

Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody dostosowuje się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wprowadza się zakres opiniowania i uzgadniania aktów planistycznych przez organy ochrony przyrody. Wprowadza się obowiązek ustaleń przez te organy wytycznych i ustaleń wiążących gminy przy sporządzaniu aktów planistycznych dla różnych form ochrony przyrody wraz z ich otulinami.

23. W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych – art. 24

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych polegają na doprecyzowaniu zakresu opiniowania przez organy ochrony uzdrowiskowej planów miejscowych.

24. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – art. 25

Proponowane zmiany są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego. Ponadto, w związku z tym, że opłata skarbową jest formą ekwiwalentu za czynności organów administracji publicznej, proponuje się ustalenie stawek opłaty skarbowej od wydania kopii na poziomie ok. 50% stawek od wydania rysów i wypisów, uwzględniając fakt, że koszty wykonania kopii są niższe, niż w przypadku wydania wypisów i rysów.

25. W ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – art. 26

Proponowane w projekcie zmiany w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko są bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia w nowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych instrumentów planowania przestrzennego.

Wprowadza się możliwość połączenia postępowania w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego z postępowaniem w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i wydanie jednej decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego i środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia.

VIII. Przepisy przejściowe i końcowe

Przepisy przejściowe i końcowe mają na celu zapewnienie płynnego wdrożenia do obiegu prawnego nowych regulacji przede wszystkim z zakresu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich zamieszczenie gwarantuje zachowanie stabilności i ciągłości całego systemu lokalizacji inwestycji. Regulacje te przewidują zachowanie mocy obowiązującej uchwalonych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw (art. 27).

Z uwagi na nadanie studiom gminnym nowej roli w systemie aktów planistycznych, art. 28 zapewnia gminom prosty sposób na dostosowanie obowiązujących już studiów do wymogów proponowanych przepisów w zakresie wyznaczenia granic obszaru przestrzeni chronionej oraz obszaru urbanizacji, a w jego granicach, obszaru zabudowanego i rozwoju zabudowy. Procedura sporządzania uchwały w sprawie wyznaczenia granic tych obszarów została określona w art. 28 ust. 4.

Przyjęcie takiego rozwiązania wynika z potrzeby szybkiego wprowadzenia nowych regulacji, bez konieczności przeprowadzenia czasochłonnego i kosztownego procesu sporządzania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że nie oznacza to obowiązku dostosowania studiów gminnych do nowych przepisów.

Przepis art. 29 określa, że w odniesieniu do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, będących w dniu wejścia w życie ustawy w trakcie sporządzania, stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Regulacja ta wynika z pilnej potrzeby wdrożenia wymogów dyrektyw środowiskowych UE, które to zostały uwzględnione w ramach procedur sporządzania ww. dokumentów planistycznych. Z tej zasady wyłącza się jedynie te akty planistyczne, których procedura sporządzania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy była na tyle zaawansowana, że, w przypadku studiów gminnych i planów miejscowych, objęła zawiadomienie o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, a w przypadku planów zagospodarowania przestrzennego województwa, objęła przedstawienie ministrowi do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w celu stwierdzenia ich zgodności z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju i programami rządowymi.

Do czasu wyznaczenia w studium obszaru przestrzeni chronionej oraz obszaru urbanizacji, obszaru rozwoju zabudowy i obszaru zabudowanego, które będą warunkować dalszy tryb postępowania lokalizacyjnego w przypadku braku miejscowego planu, przewiduje się stosowanie obecnie obowiązujących w tym zakresie przepisów (art. 30 ust. 1 i art. 31). Możliwość taka została jednak ograniczona czasowo – do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Po upływie tego terminu, w przypadku niedostosowania studium do nowych wymagań, nie będzie można na ich podstawie wydawać lokalizacyjnych decyzji administracyjnych.

W art. 30 ust. 2 zamieszczono regulację odnoszącą się do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, prowadzonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

Regulacja art. 32 zapewni stosowanie dotychczasowych przepisów w zakresie ustalania i pobierania opłaty planistycznej, w sytuacjach gdy stawka procentowa została ustalona przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 33 określa tryb postępowania dotyczący spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną wydawaną na podstawie ustawy - Prawo budowlane i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Do tych spraw będą stosowane przepisy dotychczas obowiązujące. Przyjęcie takiego rozwiązania wynika z potrzeby zachowania ciągłości postępowań administracyjnych rozpoczętych na podstawie przepisów obowiązujących.

Art. 34 umożliwi przeprowadzanie postępowań, dotyczących podziału nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w trybie dotychczasowym w przypadku spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 35 ustala okres przejściowy, w którym plany rozwoju sieci drogowej, plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię oraz wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, sporządzone przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują moc. Projekty planów rozwoju sieci drogowej, przekazane organom właściwym do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy sporządzane będą w trybie dotychczasowym, zaś projekty planów rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię oraz wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, przekazane do uzgodnień - również na podstawie przepisów dotychczasowych.

Przepis art. 36 zapewnia ciągłość funkcjonowania Rad Nadzorczych Wojewódzkich Funduszy Ochrony Środowiska uwzględniając stan prawny po wejściu w życie ustawy z dnia 20 listopada 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 215, poz. 1664), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

Przepis art. 37 zapewnia ciągłość funkcjonowania Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej.

W art. 38 określa się tryb wnoszenia opłaty skarbowej w sprawach wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną. Do tych spraw będą stosowane przepisy dotychczas obowiązujące. W celu zapobieżenia prowadzenia przez gminne organy podatkowe licznych i kosztownych postępowań w sprawie zwrotu opłaty skarbowej od niedokonanych czynności urzędowych lub niewydaných pozwoleń, w przypadku stosowania na wniosek uprawnionego podmiotu przepisów zmienionej ustawy, uiszczoną na podstawie przepisów ustawy zmienianej opłatę skarbową (od odpowiednio zastępujących je czynności) należy zaliczyć na poczet „nowej” opłaty skarbowej.

W art. 39 zaproponowano zachowanie tytułu rzeczoznawcy budowlanego osobom, które tytuł ten uzyskały na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Propozycja wynika z ogólnej zasady zachowania praw nabytych.

Przepis art. 40 ustala okres przejściowy, w którym będzie możliwość stosowania obecnie obowiązujących aktów wykonawczych. Wprowadzenie tej regulacji zostało poprzedzone głęboką analizą i oceną obowiązujących rozporządzeń w kontekście nowych regulacji.

Ze względu na istotne zmiany wprowadzone do systemu zarządzania rozwojem Polski, polegające na rozszerzeniu strategicznego planowania społeczno – gospodarczego kraju o aspekt przestrzenny, skutkujące wyłączeniem z systemu planowania przestrzennego na szczeblu krajowym koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, jako odrębnego dokumentu strategicznego planowania przestrzennego, i zastąpieniu jej planem zagospodarowania przestrzennego kraju, konieczne stało się płynne przejście pomiędzy obecnym i projektowanym stanem prawnym, w celu uniknięcia chaosu i zapewnienia ciągłości w planowaniu strategicznym na poziomie kraju. Przepis tego dotyczący (art. 42 i art. 44 pkt 1) odnosi się do harmonogramu utraty mocy koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i zastąpienia jej planem zagospodarowania przestrzennego kraju. W art. 42 rozstrzygnięto problem, jakim mogłyby być wątpliwości interpretacyjne powstałe na tle spraw związanych z „koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju” i „planem zagospodarowania przestrzennego kraju”. Ponadto zastosowane w tym przepisie sformułowanie „Do czasu wejścia w życie uchwały Rady Ministrów...” nadaje temu przepisowi charakter intertemporalny. Przepis art. 44 pkt 1 projektu jest natomiast przepisem końcowym, a dokładniej przepisem regulującym kwestie wejścia ustawy w życie, zatem w celu uniknięcia luki prawnej w okresie pomiędzy dniem wejścia w życie przepisów ustawy i dniem przyjęcia przez Radę Ministrów planu krajowego wprowadzono regulację określającą tymczasowe miejsce i rolę koncepcji w nowym systemie prawnym.

Intencją odsunięcie w czasie uchylenia przepisu art. 46 i 47 (przepis art. 44 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było przede wszystkim umożliwienie sfinalizowania prac nad nową koncepcją zagospodarowania przestrzennego kraju, prowadzonych obecnie w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego. Jak najszybsze przyjęcie nowego dokumentu planistycznego na poziomie krajowym, z uwagi na w dużej mierze zdezaktualizowane i sprzeczne z innymi dokumentami rządowymi przepisy obowiązującej koncepcji, jest niezbędne w celu realizacji zadań z zakresu przede wszystkim planowania przestrzennego na szczeblu wojewódzkim i krajowym.

W art. 43 ustalono regulację, według której jeżeli w przepisach odrębnych jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, należy przez to również rozumieć urbanistyczny plan realizacyjny.

W art. 44 określono zastosowanie przepisów art. 1 pkt 2 ustawy o podatku rolnym oraz art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych do planów miejscowych uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w

nowelizacji tej ustawy. W dniu 30 czerwca 2010 r. projekt został przyjęty przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Stosownie do art. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414) projekt ustawy został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Do projektu wpłynęły zgłoszenia od dwóch podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414). Podmiotami tymi są: PSE - Operator S.A. oraz Izba Gospodarcza Wodociągi Polskie.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. WPLYW NA SEKTOR FINANSÓW PUBLICZNYCH, W TYM NA BUDŻET PAŃSTWA I BUDŻETY JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO, NA RYNEK PRACY, KONKURENCYJNOŚĆ GOSPODARKI I ROZWÓJ REGIONALNY

1.1. Zestawienie ogólne

L.p.	Wpływ regulacji na:	Wpływ pozytywny (korzyści)	Wpływ negatywny (koszty)
1	Budżet państwa	Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, racjonalizacja procesu inwestycyjnego wpłyną na rozwój gospodarczy a zatem należy sądzić, że wzrosną wpływy do budżetu z tytułu podatków.	Niewielki – wzrost zatrudnienia i miejsc pracy w administracji rządowej, ze względu na przewidywane w projekcie ustawy wzmożone obciążenie tychże jednostek – administracja szczebla rządowego oraz wojewódzkiego.
2	Administracja rządowa	Zmiana systemu planowania przestrzennego na szczeblu krajowym prowadzi do zwiększenia efektywności działania i lepszego wykorzystania funduszy strukturalnych	Wydatki na opracowania eksperckie – 0,5 mln w skali roku (w pierwszym roku) Wynagrodzenia (4 etaty) – 0,216 mln w skali roku
3	Administracja morska	Zwiększenie efektywności działań planistycznych na obszarach morskich, zwiększenie ochrony interesów Rzeczypospolitej Polskiej oraz jej granicy morskiej.	W zakresie kosztów związanych ze sporządzaniem planów zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich w perspektywie 10 lat przewiduje się wydatki łącznie 12 do 14,2 mln zł rocznie, każdorazowo ustalone w ustawie budżetowej – w perspektywie 10 lat. W zakresie regulacji dotyczących ochrony granicy morskiej nie przewiduje się zwiększenia obciążeń finansowych i wzrostu zatrudnienia.
4	Urzędy Skarbowe	Zwiększenie efektywności działania samorządów gminnych w przypadku samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu.	Należy przewidzieć wzrost zatrudnienia po 1 etacie w każdym Urzędzie Skarbowym – 389 etatów, do daje 24,367 mln zł w pierwszym roku funkcjonowania ustawy.
5	Skutki finansowe dla budżetu państwa (w stosunku rocznym)	Okolo 40 mln zł	

6	Samorząd gminny	Zwiększenie efektywności działania poprzez uproszczenie procedur, Wzrost przejrzystości działania, Wzrost inwestycji, Wzrost zatrudnienia Wzrost absorpcji środków Unijnych Dochody gmin wzrosną w wyniku stosowania w szerszym zakresie opłat adiacenckich, podatków od nieruchomości oraz umów urbanistycznych.	Wydatki na zmianę studium – 90 - 160 mln zł (w ciągu 2-3 lat) Skuteczne stosowanie zróżnicowanych narzędzi planistycznych 27 mln zł w skali roku Zmiana członków Gminnych Komisji Urbanistyczno – Architektonicznych 0,5 mln zł w skali roku Koszty zmian studiów i planów miejscowych oraz odszkodowań 9 mln zł (w ciągu 2-3 lat) Przygotowanie wizualizacji urbanistycznej , prognoz skutków finansowych, przeprowadzania rozpraw administracyjnych 0,4 mln zł w skali roku
7	Samorząd powiatowy	Zwiększenie efektywności działania poprzez uproszczenie procedur, Wzrost przejrzystości działania	Skuteczne zastosowanie zróżnicowanych narzędzi planistycznych 9,6 mln zł w skali roku
8	Samorząd wojewódzki	Zwiększenie efektywności działania poprzez uproszczenie procedur, wzrost przejrzystości działania, wzrost skuteczności realizacji ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym	Skuteczne zastosowanie zróżnicowanych narzędzi planistycznych 1,9 mln zł w skali roku
9	Skutki finansowe dla samorządu terytorialnego (w stosunku rocznym)	od około 72 mln zł do około 116 mln zł	
10	Rynek pracy	Duży wzrost popytu na miejsca pracy w związku z przyspieszeniem procesów inwestycyjnych.	
11	Konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw	Projekt ustawy proponuje możliwość stosowania wielu nowych narzędzi planistycznych . Sam ten fakt powoduje znaczne uelastycznienie procedur administracyjnych i szansę dostosowywania narzędzia planistycznego do aktualnych obecnie a także zmiennych potrzeb inwestorów. Niektóre z zaproponowanych narzędzi planistycznych zdecydowanie skracają czas procedur administracyjnych. Możliwość elastycznego dostosowywania narzędzi do potrzeb jest znacznym postępem w porównaniu do systemu istniejącego.	

12	Wpływ na sytuację i rozwój regionalny	Duży - korzystny wpływ na rozwój gospodarczy kraju oraz umożliwienie szybkiego pozyskiwanie środków unijnych . Przyspieszenie procedur zintensyfikuje aktywizację zarówno w skali lokalnej jak i regionalnej. Zaproponowane rozwiązania będą miały znaczny wpływ na kształtowanie nowego wizerunku polskiej przestrzeni i przyczynią się do wszechstronnego a jednocześnie zrównoważonego rozwoju regionalnego.	
13	Wpływ na środowisko	Powiązanie planowania przestrzennego z wymogami związanymi z oceną wpływu przedsięwzięcia na środowisko	
14	Całkowite korzyści / koszty	Dochody gmin wzrosną w wyniku stosowania w szerszym zakresie opłat adiacenckich, podatków od nieruchomości oraz umów urbanistycznych. W wyniku wprowadzenia zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpi zdecydowane przyspieszenie procesów inwestycyjnych co wpłynie korzystnie na całą sferę związaną z budownictwem a zatem poprzez wzajemne powiązania na całokształt polskiej gospodarki. Niestety oszacowanie wielorakich korzyści ekonomicznych w/w zmian jest b. trudne a w sytuacji tak wielu zmiennych ekonomicznych niemal niemożliwe, ale z całą pewnością można stwierdzić że przedłożony projekt zdecydowanie przyczyni się do rozwoju gospodarczego kraju.	Łączne koszty dla finansów publicznych wprowadzenia regulacji w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego w skali roku przy założeniu, że w pierwszym roku gminy poniosą ok. 25% kosztów zmian studiów (w następnych latach pozostała część kosztów po ok. 25-50 % / rok) wyniosłoby od 72 371 000 zł do 116 032 200 zł w skali roku. Łączne koszty związane z planowaniem przestrzennym na obszarach morskich 12 do 14,2 mln zł rocznie, każdorazowo ustalane w ustawie budżetowej – w perspektywie 10 lat - od 2010 roku. Sfinansowanie kosztów wejścia w życie projektowanych regulacji będzie odbywało się w ramach wydatków planowanych w ustawie budżetowej na dany rok.

1.2. Uzasadnienie szczegółowe

1.2.1. Wpływ na samorząd terytorialny

Projekt ustawy wprowadza daleko idące zmiany w systemie planowania przestrzennego, których konieczność wynika z potrzeby dostosowania ustawodawstwa polskiego do dyrektyw UE oraz zwiększenia efektywności procesu inwestycyjnego. Ocena funkcjonowania, jak i ewentualne koszty stosowania nowych instrumentów i procedur planistycznych ze względu na brak w tej mierze doświadczeń krajowych, jak i nieznane w chwili obecnej sposoby wykorzystania nowych narzędzi zarówno przez jednostki samorządu terytorialnego jak i instytucje, są trudne do oszacowania.

W tej sytuacji należy uznać poniżej przytoczone szacunki za orientacyjne. W oszacowaniu konsekwencji finansowych przyjęto metodę „widełek” uznając, że prawdziwe wartości ze znacznym prawdopodobieństwem znajdują się w wyznaczonym przedziale. Największe obciążenia wynikające ze skutków regulacji w zakresie finansowym poniosą gminy. Projekt ustawy nie nakazuje natychmiastowych zmian studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże gminy mogą uznać, że nowa ustawa daje im tak daleko idące ułatwienia w zakresie planowania przestrzennego, że gremialnie przystąpią do zmian studiów. Należy tu zaznaczyć, że wprowadzenie w/w nowych narzędzi usunąć może znany i dotkliwie odczuwany przez inwestorów problem „zamrożenia” terenu planami miejscowymi (po ich uchwaleniu, jeśli zamiar inwestora nie

wpisuje się w rozwiązania przewidziane w planie jedyną drogą realizacji zamiaru inwestorskiego jest zmiana planu, co jest b. długą i kosztowną procedurą).

Ponieważ praktycznie cały kraj pokryty jest studiami gminnymi założono, że do jednorazowej zmiany studium przystąpi od 40% do 70 % gmin:

$$0.40 \times 2500 \times 0.6 \times 150\,000 = 90\,000\,000 \text{ zł}$$

$$0.70 \times 2500 \times 0.6 \times 150\,000 = 157\,500\,000 \text{ zł}$$

$$\text{Szacunkowa liczba gmin } 2478 = \text{ok. } 2\,500$$

Średni koszt projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto w wysokości 150 000 zł Należy podkreślić, że projekt ustawy zakłada znaczne zwiększenie roli studium, zwiększenie zakresu zagadnień przestrzennych rozstrzyganych na poziomie studium, stąd podwyższenie kosztu sporządzenia studium.

Wskaźnik kosztu zmiany studium = 0.6. Wysoki koszt zmiany studium wynika z faktu, że nie tylko mają być do studium wprowadzone nowe narzędzia planistyczne (obszary urbanizacji, obszary rozwoju zabudowy, obszary zabudowane), ale także, wymagane przez dyrektywy UE kosztowne opracowania z zakresu ochrony środowiska, wariantowe rozwiązania drogowe itp.

Projekt ustawy nakłada zwiększone zadania na administracje różnych szczebli. Projekt, przewidując znaczne zróżnicowanie stosowanych narzędzi planistycznych, w celu ich skutecznego stosowania może spowodować jednorazowe zwiększenie obciążenia administracji następujących szczebli:

-gminnego $0.3 \times 2\,500 \times 3\,000 \times 12 = 27\,000\,000 \text{ zł w skali roku}$

-powiatowego $0.6 \times 380 \times 3\,500 \times 12 = 9\,576\,000 \text{ zł w skali roku}$

-wojewódzkiego $2.0 \times 20 \times 4\,000 \times 12 = 1\,920\,000 \text{ zł w skali roku}$

założono wzrost kadry na szczeblu gminnym $0.3 \times 2500 = 750 \text{ etatów}$

na szczeblu powiatowym $0.6 \times 380 = 228 \text{ etatów}$

na szczeblu wojewódzkim $1.5 \times 20 = 30 \text{ etatów}$

Projekt nakłada również zwiększone zadania na ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w zakresie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego kraju. Przewiduje się przeznaczenie środków budżetowych na wykonywanie tego zadania w wysokości 500 tys. zł w pierwszym roku funkcjonowania ustawy i zwiększenie zatrudnienia o 4 etaty (po 4 500zł x 1etat = 216 000), co daje w sumie 716 000 zł w pierwszym roku.

Założono poziom wynagrodzenia uwzględniający konieczność zatrudnienia osób z odpowiednimi kwalifikacjami.

Projekt ustawy zakłada, że członkami Gminnych Komisji Urbanistyczno - Architektonicznych nie powinni być urzędnicy samorządowi. Ponieważ tak się jednak obecnie zdarza, oznacza to konieczność zwiększenia wydatków na w/w Komisje.

$$0,1 \times 2500 \times 5 \times 400 = 500\,000 \text{ zł w skali roku}$$

założono konieczność zmian w 10 % Komisji

założono liczbę posiedzeń Komisji w ciągu roku - 5

założono średnie wynagrodzenie członka Komisji - 400 zł

Projekt ustawy określa, że w przypadku obowiązku uwzględnienia w studium (w trybie zmiany studium) lub planu miejscowego (w trybie zmiany planu) ostatecznych decyzji o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej koszty zmiany studium obciążają odpowiednio wojewodę, samorząd wojewódzki lub powiatowy. Również zmianę planu miejscowego sporządza się obowiązkowo, jeśli dyrektor właściwego urzędu morskiego przyjął plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, sejmik województwa uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa lub została wydana ostateczna decyzja o lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 albo Rada Ministrów przyjęła program, o którym mowa w art. 48 ust. 1, z którymi ten plan jest sprzeczny.

W przypadku niewywiązania się gminy z ustawowego obowiązku zmianę mpzp sporządza wojewoda a kosztami obciąża gminę. Ponieważ stosowana będzie nadal ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji drogowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw należy – niezależnie od tego kto będzie ponosił koszty - samorządy czy wojewoda itp. – przewidzieć stosowne kwoty. Niestety zakres tych spraw jest praktycznie nie do uchwycenia – prawdopodobnie wszyscy uczestnicy procesów inwestycyjnych będą się starali unikać ponoszenia w/w kosztów, ale niekiedy będzie to konieczne.

Szacuje się koszty zmian studiów i planów miejscowych oraz odszkodowań na ok. 9 000 000 w skali kraju – jako koszt ponoszony jednorazowo. Należy zaznaczyć, że w dotychczasowych przepisach przewiduje się zmianę dokumentów planistycznych w przypadku zmiany innych ustaw, mających wpływ na gospodarkę przestrzenną gminy.

Projekt ustawy przewiduje konieczność sporządzania wizualizacji urbanistycznej, prognoz skutków finansowych, przeprowadzania rozpraw administracyjnych.

Szacuje się koszty w/w czynności na $0.3 \times 2500 \times 500 = 375\,000$ zł w skali roku

Projekt ustawy przewiduje dochody budżetu państwa z tytułu kar za niewydanie decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego w wymaganym w ustawie terminie w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wysokość kwot pozyskanych jest nie do ustalenia, zwłaszcza że pragmatycznie działające instytucje nie powinny w ogóle dopuszczać do zwłoki w terminie a zatem i w/w kar. Ponadto istnieją obiektywne trudności w załatwianiu spraw co umożliwia zgodnie z KPA przedłużenie terminu załatwiania spraw.

Ze względu na to, że dochody gmin wzrosną w wyniku stosowania w szerszym zakresie opłat adiacenckich, podatków od nieruchomości oraz umów urbanistycznych przewiduje się, że koszty wprowadzenia regulacji w gminach zostaną pokryte z tych dochodów.

1.2.2. Wpływ na inne podmioty finansów publicznych

1.2.2.1. Samorządowe Kolegia Odwoławcze

Projekt ustawy wprowadza funkcje mediatora, powoływanego przez Prezesa Samorządowego Kolegium Odwoławczego, nakładając nań znaczny zakres obowiązków (czuwanie nad prawidłowością procedur, przyjmowanie dokumentów w przypadkach przewidzianych w projekcie ustawy, wyjazdy w teren). Aby uzyskać zamierzony cel – uwypuklony w tekście ustawy – tj. niezależność od zamawiającego należy go właściwie uposażyć. Ze względu na wyżej wymieniony zakres obowiązków mediatora można przewidzieć następujące koszty osobowe w pierwszym roku funkcjonowania ustawy (po trzech pozaetatowych członkach w każdym Samorządowym Kolegium Odwoławczym): $49 \times 3 \times 4200 \times 12 = 7\,408\,800$ zł w skali roku. Należy jednak zauważyć, że nastąpi znaczne ograniczenie ilości spraw, rozpatrywanych przez SKO, ponieważ na podstawie projektowanego pkt 44, w art. 1 projektu ustawy, w art. 63 ust. 1 przewiduje się, że od decyzji w sprawie urbanistycznego planu realizacyjnego wydanych w pierwszej instancji przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przysługuje jedynie wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Zatem Samorządowe Kolegia Odwoławcze nie będą jak dotychczas rozpatrywać odwołań od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2.2.2. Urzędy Skarbowe

Projekt ustawy przewiduje w przypadku samowolnej zmiany zagospodarowania terenu, sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części karę pieniężną, której egzekucja podlega przepisom o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Należy zatem przewidzieć odpowiedni wzrost zatrudnienia w urzędach skarbowych. Przewiduje się po 1 etacie w komórce egzekucyjnej każdego urzędu skarbowego – łącznie 389 etatów.

1.2.3.3. Urzędy Morskie

W zakresie regulacji dotyczących ochrony granicy morskiej nie przewiduje się zwiększenia obciążeń finansowych i wzrostu zatrudnienia.

W zakresie planowania przestrzennego na obszarach morskich przewiduje się koszty według przedstawionej niżej wstępnej kalkulacji.

- Koszty niezbędnych badań wstępnych obszarów, dla których mają być sporządzane plany
Koszty te będą zależne od głębokości akwenu - czym płytszy akwen, tym większy koszt. Wynika to z tego, że czym większa głębokość, tym szerszy jest pas "obserwowany" przez urządzenia pomiarowe.

W przeliczeniu na 1 km² badanego akwenu (wraz z opracowaniem wyników pomiarów) orientacyjny koszt wyniesie:

Dla głębokości wody 5 - 20 m

- badania geologiczne, geofizyczne i batymetria	26 tys. zł
- badania habitatów (tzw. kartowanie habitatowe)	15 tys. zł
- badania ornitologiczne/fauna	<u>4 tys. zł</u>
RAZEM	45 tys. zł

Dla głębokości wody 20 - 50 m

- badania geologiczne, geofizyczne i batymetria	20 tys. zł
- badania habitatów (kartowanie habitatowe)	12 tys. zł
- badania ornitologiczne/fauna	<u>4 tys. zł</u>
RAZEM	36 tys. zł

Jednak biorąc pod uwagę ilość koniecznych do wykonania badań, koszt prawdopodobnie spadnie do średnio około 25-30 tys zł za km².

Ogółem powierzchnia polskich obszarów morskich wynosi około 34 tys km², z czego 15 do 20% będzie wymagało wykonania planów zagospodarowania przestrzennego poprzedzonych badaniami wstępnymi. Zakładając, że przez pierwsze 10 lat należy objąć minimum 12% powierzchni obszarów morskich (tj. ca. 4000 km²):

$$4000 \text{ km}^2 * 25 \text{ 000 zł} = 100 \text{ 000 000 zł (lub } 4 \text{ 000} * 30 \text{ 000 zł} = 120 \text{ mln zł)}$$

Plany strategiczne, które należy wykonać w ciągu pierwszych 3-4 lat nie wymagają badań wstępnych. Ich koszt wyniesie 3-5 mln zł (w tym prognoza oddziaływania na środowisko).

Koszt wykonania planów szczegółowych, do sporządzania których przystąpi się po pierwszych trzech latach, wyniesie ok. 2 mln zł/rok (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko).

Koszty dodatkowe (stworzenie i utrzymanie baz danych, oprogramowanie i jego konserwacja, narady i konsultacje: ok. 0,3 mln zł/rok

Łączne koszty dla wszystkich trzech urzędów morskich w ciągu 10 lat	
Koszty niezbędnych badań wstępnych obszarów, dla których mają być sporządzane plany	100 – 120 mln zł średnio 10 do 12 mln zł/rok
Koszt sporządzenia planów i wykonania prognoz oddziaływania na środowisko	17 – 19 mln zł średnio 1,7 do 1,9 mln zł/rok
Koszty dodatkowe	3 mln zł średnio 0,3 mln zł/rok
Koszty łączne	120 – 142 mln zł średnio 12 – 14,2 mln zł/rok

1.2.3. Podsumowanie

Łączne koszty dla finansów publicznych wprowadzenia regulacji w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego w skali roku przy założeniu, że w pierwszym roku gminy poniosą

ok. 25% kosztów zmian studiów (w następnych latach pozostała część kosztów po ok. 25-50 % / rok) wyniosłoby od 72 371 000 zł do 116 032 200 zł w skali roku.

Projekt ustawy ma na celu zmianę obowiązujących przepisów w kierunku wspomagania aktywności gospodarczej, konkurencyjności działających podmiotów i zwiększenia absorpcji środków unijnych. W wyniku wprowadzenia zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpi zdecydowane przyspieszenie procesów inwestycyjnych, co wpłynie korzystnie na całą sferę związaną z budownictwem, a także poprzez wzajemne powiązania na całokształt polskiej gospodarki.

Niestety oszacowanie wielorakich korzyści ekonomicznych w/w zmian jest bardzo trudne, a w sytuacji tak wielu zmiennych ekonomicznych niemal niemożliwe - ale z całą pewnością można stwierdzić, że przedłożony projekt zdecydowanie przyczyni się do rozwoju gospodarczego kraju. Rozwiązania przyjęte w projekcie pozwolą w szczególności na obniżenie poziomu ryzyka w procesie inwestycyjnym, zmniejszenie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestorów, wskazanie obszarów przewidywanych do intensywnej działalności gospodarczej wraz ze zidentyfikowaniem warunków środowiskowych dla tych obszarów, a także na racjonalizację budowy sieci uzbrojenia terenu, w szczególności sieci kanalizacyjnej.

2. WSKAZANIE PODMIOTÓW, NA KTÓRE ODDZIAŁYWUJE USTAWA

Projekt ustawy będzie miał bezpośredni wpływ na działalność samorządów gminnych, wojewódzkich i podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego, w tym z udziałem środków unijnych. Pośrednio będzie wpływał na wszystkie podmioty gospodarcze związane z budownictwem.

Zestawienie interesariuszy związanych z projektem regulacji przedstawia poniższa tabela:

Nazwa podmiotu	Liczba podmiotów	Wpływ na projekt	Rola podmiotu	Kierunek wpływu*	Skala wpływu**	Charakterystyka wpływu
Ministerstwo Infrastruktury	1	Wpływa na projekt	Opracowuje projekt zmian, wdraża i monitoruje wykonanie	Budujący, partnerski	bardzo duża	Administracja ustalająca reguły i weryfikująca ich stosowanie. Podejmuje decyzje dotyczące realizacji projektu jako całości i poszczególnych jego elementów
Pozostałe resorty	16	Wpływają na projekt	Uczestniczą w opracowaniu projektu	Budujący, partnerski, potencjalny niszczący	duża	Administracja wpływająca na ustalenie reguł szczegółowych. Odpowiedzialna za stosowanie i wdrażanie zmian.
Urzędy morskie	3	Są pod wpływem projektu	Są adresatem, poprzez zgłaszanie uwag mogą wpłynąć na projekt	pozytywny i negatywny	duża pozytywna, mała negatywna	Pozytywny: zwiększenie efektywności działań inspekcyjnych i planistycznych na obszarach morskich Negatywny: zwiększone wydatki na działania kontrolne i administracyjne
Przedsiębiorstwa energetyczne i wodociągowo-kanalizacyjne		Są pod wpływem projektu	Są adresatem, poprzez zgłaszanie uwag mogą wpłynąć na projekt	pozytywny i negatywny	duża pozytywna,	Pozytywny: niższe koszty i krótszy czas realizacji procesu inwestycyjnego. Większa przewidywalność kierunków rozwoju terenów inwestycyjnych. Potencjalnie lepsze warunki do rozwoju i

						inwestowania.
Samorządy gminne	2478	Są pod wpływem projektu	Są adresatem, poprzez zgłaszanie uwag mogą wpłynąć na projekt	pozytywny i negatywny	bardzo duża pozytywna, duża negatywna	Pozytywny: zwiększenie efektywności działań planistycznych i zagospodarowania przestrzeni oraz możliwości kształtowania rozwoju inwestycyjnego gminy, zmniejszenie napięć społecznych związanych z procesami inwestycyjnymi dzięki mediacyjnemu rozwiązywaniu sporów Negatywny: zwiększone wydatki na zmiany studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz zatrudnieniem mediatora
Samorządy wojewódzkie	16	Są pod wpływem projektu	Są adresatem, poprzez zgłaszanie uwag mogą wpłynąć na projekt	pozytywny i negatywny	średnia pozytywna, mała negatywna	Pozytywny: zwiększenie efektywności działań planistycznych i zagospodarowania przestrzeni, zwiększenie możliwości kształtowania rozwoju inwestycyjnego województwa. Negatywny: zwiększone wydatki związane z ponoszeniem kosztów zmian studiów lub planów miejscowych
Podmioty realizujące inwestycje	wszystkie	Są pod wpływem projektu	Jest adresatem, poprzez zgłaszanie uwag mogą wpłynąć na projekt	pozytywny i negatywny	bardzo duża pozytywna,	Pozytywny: większa przewidywalność kierunków rozwoju terenów inwestycyjnych i uproszczenie postępowania administracyjnego oraz potencjalnie lepsze warunki do rozwoju i inwestowania spowodują w rezultacie krótszy czas realizacji procesu inwestycyjnego, a co za tym idzie korzyści finansowe dla przedsiębiorców.
Obywatele	Kilkaście milionów	Są pod wpływem projektu	Są adresatem	pozytywny	mała	Większe możliwości współuczestniczenia w kształtowaniu kierunków rozwoju gminy dzięki zwiększeniu roli konsultacji. Zmniejszenie napięć społecznych związanych z procesem inwestycyjnym w gminach dzięki konsultacjom

						i instytucji mediatora.
--	--	--	--	--	--	-------------------------

3. KONSULTACJE SPOŁECZNE

W terminie od 19 czerwca do 21 lipca br. Ministerstwo Infrastruktury przeprowadziło szerokie konsultacje społeczne projektu. Projekt nowelizacji umieszczono na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i przesłano do zaopiniowania następującym podmiotom społecznym:

1. Federacja Związków Gmin i Powiatów RP
2. Fundacja Ekofundusz
3. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
4. Fundacja Instytut Spraw Publicznych
5. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości
6. Fundacja Wspomagania Wsi
7. Geodezyjna Izba Gospodarcza
8. Habitat for Humanity Poland
9. Izba Gospodarcza Projektowania Architektonicznego
10. Izba Projektowania Budowlanego
11. Izba Projektowania Budowlanego
12. Komitet Budownictwa Krajowej Izby Gospodarczej
13. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
14. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”
15. Krajowa Izba Gospodarcza
16. Krajowa Izba Gospodarki Odpadami
17. Krajowa Rada Izby Architektów
18. Krajowa Rada Izby Urbanistów
19. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”
20. Liga Ochrony Przyrody
21. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa
22. Ogólnopolski Związek Organizacji na Rzecz Integracji Społecznej i Dostępnego Budownictwa
23. Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
24. Polska Izba Gospodarcza TBS
25. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
26. Polska Izba Konstrukcji Stalowych
27. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
28. Polski Związek Firm Deweloperskich
29. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
30. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
31. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów
32. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
33. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego
34. Stowarzyszenie Architektów Polskich
35. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
36. Stowarzyszenie Deweloperów Polskich
37. Stowarzyszenie Ekologiczno-Kulturalne "Klub Gaja"
38. Stowarzyszenie Geodetów Polskich
39. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji
40. Towarzystwo Urbanistów Polskich
41. Unia Metropolii Polskich
42. Unia Miasteczek Polskich
43. WWF Polska
44. Zielone Mazowsze
45. Związek Miast Polskich
46. Związek Powiatów Polskich
47. Związek Pracodawców LEWIATAN
48. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej
49. Związek Zawodowy Budowlani
50. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
51. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań

Projekt był ponadto przedmiotem konsultacji podczas regionalnych spotkań przedstawicieli Ministra Infrastruktury z władzami regionalnymi i lokalnymi oraz zainteresowanymi środowiskami.

W konsultacjach uczestniczyły, oprócz samorządów regionalnych i lokalnych, urzędy wojewódzkie, samorządy zawodowe, branżowe stowarzyszenia społeczno – zawodowe, organizacje ekologiczne i budowlane, izby gospodarcze, przedsiębiorcy, przedstawiciele wyższych uczelni i osoby indywidualne. W 16 spotkaniach regionalnych, zorganizowanych na prośbę ministerstwa przez wojewodów uczestniczyło ponad 2000 osób. Zebrano również szereg wstępnych opinii od zainteresowanych resortów, co pozwoliło na uwzględnienie zgłoszonych przez resorty uwag jeszcze przed uzgodnieniami międzyresortowymi.

Konsultacje społeczne oparte były o zasadę równości i otwartości. Oznacza to, że każdy zainteresowany dyskusją na temat kształtu przyszłego systemu planowania przestrzennego miał okazję wyrazić swoją opinię.

Celem przeprowadzonych konsultacji było zebranie możliwie najszerzej gamy opinii środowisk zainteresowanych kształtem przedmiotowych regulacji prawnych. Projekt ustawy spotkał się z bardzo dużym zainteresowaniem. Otrzymano stanowisko od ponad 150 podmiotów. W efekcie zebrano ponad 700 uwag ogólnych i szczegółowych.

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPROWADZONYCH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

W odniesieniu do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym głównym, permanentnie powtarzającym się postulatem było zwrócenie uwagi na zbyt skomplikowany kształt proponowanego systemu planowania przestrzennego, wielorakość narzędzi planistycznych, w tym aktów prawa miejscowego oraz nowych pojęć. Takie ujęcie tematu powoduje, że jest to dokument trudny, zawierający regulacje niezrozumiałe dla przeciętnego obywatela.

Odnosząc się do tego rodzaju postulatów, opracowując ostateczny kształt przedmiotowego projektu, Ministerstwo podjęło prace idące w kierunku ograniczenia liczby aktów planistycznych, uproszczenia niezrozumiałych i niejednoznacznych regulacji oraz wyeliminowania zapisów „martwych i zbędnych do prawidłowego funkcjonowania całego systemu planowania przestrzennego.

Powyższe działania są odpowiedzią na ogólne zarzuty do, zaproponowanego w przedłożonym do konsultacji projekcie, systemu planowania przestrzennego. Dodatkowo zgłoszono szereg szczegółowych uwag, które na potrzeby tego podsumowania podzielono na grupy tematyczne. Z uwagi na ich dużą liczbę i zakres planowanych zmian, w obecnym czasie nie ma możliwości analizy każdej uwagi odrębnie.

Najczęstsze uwagi dotyczące planowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Uwagi dotyczące słowniczka ustawy (art. 2 pkt 1)

Szereg wniosków zgłoszonych do tej części projektu ustawy dotyczyło potrzeby zamieszczenia nowych pojęć np. działki siedliskowej, krajobrazu, korytarza pod infrastrukturę celu publicznego, obszaru kulturowego. Ponadto domagano się ujednolicenia pojęć z pozostałymi aktami prawnymi.

Proponowane do zdefiniowania pojęcia nie występują w ustawie, a zatem ich umieszczanie w słowniczku jest bezcelowe. Nie ma również potrzeby ujednolicania definicji pojęć występujących w różnych aktach prawnych. Pojęcia tworzone są na potrzeby ustawy, w których są zdefiniowane i ich stosowanie na potrzeby innych ustaw nie zawsze jest zasadne. Powyższe podejście jest zgodne z zasadami legislacji.

2. Uwagi dotyczące komisji i organów doradczo - opiniodawczych oraz ciał mediacyjnych

Wśród wątpliwości co do poprawności przepisów dotyczących komisji urbanistyczno – architektonicznej, zdecydowana większość odnosiła się do określonego w art. 8 ust. 6, minimalnego składu komisji. Większości konsultantów opowiedziało się za tym, że to zbyt duża wielkość komisji dla większości gmin. Ponadto pojawiły się głosy o próbie upolitycznienia komisji architektoniczno – urbanistycznych poprzez przeniesienie kompetencji organów w zakresie powoływania wojewódzkich, powiatowych i gminnych komisji urbanistyczno – architektonicznych od organów wykonawczych do organów stanowiących.

Z pozytywnym przyjęciem spotkała się zupełnie nowa idea uczestnictwa mediatora w procesie sporządzania studium gminnego i planu miejscowego, jednakże sporo wątpliwości budzą szczegółowe regulacje dotyczące jego powoływania i działania. Przede wszystkim zwrócono uwagę

na zbyt lakoniczną treść proponowanych regulacji, głównie w zakresie przebiegu procesu mediacji i wyniku/dowodu z jego przeprowadzenia. Ponadto zdaniem konsultantów, proponowany sposób powoływania i finansowania mediatora przez gminy, będzie skutkować ograniczeniem jego niezależności. Kolejna grupa uwag dotyczyła możliwości pełnienia funkcji mediatora przez Samorządowe Kolegia Odwoławcze. Ta propozycja spotkała się z całkowitym sprzeciwem. Podkreślano przede wszystkim kolizję z przepisami ustawy o samorządowych kolegiach odwoławczych, łączenie funkcji kontrolnej z wykonawczą oraz brak rozwiązań w sprawie finansowania tego rodzaju działalności SKO. Ponadto zgłoszono wątpliwości związane ze skalą nowych zadań, które zostały powierzone gminnym komisjom, głównie w kontekście częstotliwości odbywania przez nie posiedzeń.

Kolejną nową propozycją jest możliwość powołania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej Komisji Arbitrażowej. Uczestnicy konsultacji nie zgłosili żadnych wniosków odnośnie tych regulacji poza jednym wskazującym na potrzebę uściślenia, jakie konflikty i między jakimi stronami będzie rozstrzygać ww. komisja.

Zgłoszone uwagi wykazały potrzebę ponownego przeanalizowania odpowiednich części projektu ustawy w celu dodatkowego uwzględnienia lub szerszego potraktowania niektórych problemów.

3. Uwagi dotyczące wymaganego zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Głównym zarzutem co do proponowanej nowej treści studium jest konieczność określania zakresu i lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska. Zdaniem konsultantów studium jest dokumentem zbyt ogólnym na tego typu ustalenia. Poza tym ze względu na szeroki katalog takich inwestycji oraz ich powszechny charakter, pełna realizacja tego wymogu będzie w praktyce niemożliwa. W konsekwencji, brak odpowiednich zapisów w studium będzie istotną barierą skutecznie blokującą lokalizację tego typu inwestycji. Konieczność utrzymania tego wymogu jest bezdyskusyjna i stanowi wdrożenie przepisów dyrektyw środowiskowych UE do prawa polskiego.

Pozostałe uwagi dotyczące zakresu treściowego studium mają charakter incydentalny i dotyczą w dużej mierze spraw redakcyjnych.

4. Uwagi dotyczące procedury sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Z postulatów zgłoszonych w sprawie procedury sporządzania studium wyróżniają się 3 najczęściej powtarzające się, dotyczące:

- udziału czynnika społecznego w tworzeniu studium,
- wariantowania lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- roli wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zwiększenie partycypacji społecznej w tworzeniu studium z jednej strony znalazło poparcie wśród opiniujących projekt, z drugiej zaś spotkało się z szeroką krytyką – w zależności od środowiska, które reprezentował podmiot zgłaszający uwagę i jego interesu. Należy jednak podkreślić, że podstawą tej zmiany jest konieczność włączenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko polityki przestrzennej do procedury sporządzania studium. Z tego też wynika potrzeba sporządzenia wariantów projektu studium uwzględniających alternatywne lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wraz z uzasadnieniem ich lokalizacji. Jest to bezwzględny wymóg implementacji dyrektyw środowiskowych i w związku z powyższym konieczność pozostawienia tych przepisów w proponowanym zakresie jest raczej przesadzona.

Wśród propozycji zgłoszonych do projektu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojawiło się kilka głosów w sprawie zwiększenia roli wojewódzkiego konserwatora zabytków poprzez odstępianie od opiniowania projektu studium na rzecz uzgadniania tego dokumentu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Taka zmiana byłaby sprzeczna z, utrzymaną w projekcie w sytuacjach, w których jest to wskazane, zasadą samodzielności gminy, a ponadto przyczyniłoby się do wydłużenia procedury sporządzania studium.

5. Uwagi dotyczące wymaganego zakresu, skali i formy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do projektu przepisów regulujących zakres treściowy planu miejscowego zgłoszono zaledwie kilka uwag, głównie o charakterze redakcyjnym.

Więcej zastrzeżeń budziła propozycja rozszerzenia treści uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego o przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadkach, gdy zmiana planu wynika z zamiaru ich lokalizacji. Zdaniem konsultantów nie w każdym przypadku już na etapie podejmowania tej uchwały wiadomo o ustaleniu lokalizacji przedmiotowych przedsięwzięć. Poza tym proponowany przepis budzi kontrowersje w związku z intencyjnym charakterem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Dużo wątpliwości zostało zgłoszonych w związku z treścią przepisu art. 14 ust. 3 dotyczącą metody sporządzania załącznika graficznego do ww. uchwały. Konsultanci wyrazili brak zrozumienia o jakich zasadach tworzenia elektronicznych dokumentów planistycznych jest mowa w tym przepisie.

Kolejne wnioski dotyczyły skali w jakiej plan ma być sporządzony i jego formy. Postulowano przede wszystkim przywrócić możliwości sporządzania planów na mapach w skali 1:2000 nie tylko w odniesieniu do inwestycji liniowych, uzasadniając to możliwością przedstawienia na takiej mapie wszystkich wymaganych elementów planu przy zachowaniu wygody w korzystaniu z niej.

Zgłoszone postulaty zostaną szeroko rozważone i w miarę możliwości uwzględnione. W przeciwnym razie, pozostawienie przepisów w obecnym kształcie zostanie szerzej uzasadnione.

6. Uwagi dotyczące procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Konsultanci zgłosili szereg uwag odnośnie zaproponowanej procedury sporządzania miejscowego planu, jednakże z uwagi na ich różnorodność i niepowtarzalność trudno jest wyodrębnić wspólny kierunek proponowanych modyfikacji. Zgłaszano przede wszystkim potrzebę utrzymania uzgodnienia projektu planu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zwrócono uwagę na zbyt rozbudowaną procedurę sporządzenia planu, poddano pod rozagę możliwość dodania debaty publicznej na etapie formułowania założeń planu miejscowego (studium), postulowano uzupełnić regulacje dotyczące etapów procesu sporządzania planu o terminy na poszczególne czynności, uznano za nieracjonalne podejmowanie rozstrzygnięć w sprawie uwzględnienia zgłoszonych wniosków i udostępnianie ich do publicznego wglądu przed sporządzeniem, zaopiniowaniem i uzgodnieniem planu miejscowego, poddano pod wątpliwość konieczność sporządzenia wariantów projektu miejscowego planu uwzględniających alternatywne lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, postulowano rozważenie dodania wymogu sporządzania wizualizacji urbanistycznej wariantów, uznano za bezzasadne uzyskiwanie opinii gmin sąsiednich do każdego planu miejscowego, wnioskowano o wprowadzenie regulacji określających sposób postępowania w przypadku, gdy na etapie sporządzania studium nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne, wskazano pominięcie obszarów Natura 2000 przy określeniu zakresu opiniowania projektu planu miejscowego przez organ właściwy do spraw ochrony przyrody, zaproponowano zastąpienie opiniowania projektu planu przez dyrektora delegatury UKE, uzgadnianiem tego projektu przez Prezesa UKE, postulowano o jasne określenie organu właściwego w sprawie sprawdzenia zgodności planu miejscowego ze studium, podważono zasadność ustalenia co najmniej sześciotygodniowego terminu na wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w celu umożliwienia składania uwag do tego projektu, zgłoszono kilka wniosków o doprecyzowanie i jaśniejsze sformułowanie przepisu umożliwiającego uchwalenie planu miejscowego w granicach innych niż określone w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu, krytycznie odniesiono się do propozycji zapewnienia środków finansowych na realizację przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych, wynikających ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu lub jego zmiany, zwrócono uwagę na określenie zbyt krótkiego minimalnego terminu na zaopiniowanie albo uzgodnienie projektu planu miejscowego.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty przedmiotowe regulacje zostały ponownie głęboko przeanalizowane i w miarę możliwości przerezegowane. Należy jednak podkreślić, że nie wszystkie postulaty były uwzględnione, chociażby z uwagi na ich sprzeczny charakter. Ponadto szereg uwag ogólnych dotyczyło dodania zapisów będących konsekwencją uzupełnienia przepisów regulujących procedurę sporządzania planu miejscowego o zapisy dotyczące udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Eliminacja tych zapisów, z uwagi na potrzebę implementacji dyrektyw środowiskowych UE, jest niemożliwa. Również uwzględnienie wariantowania lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynika z konieczności wdrożenia przepisów Unii Europejskiej. Rozbudowanie procedury sporządzania planu, należało uznać więc za konieczne, jednakże patrząc szerzej i bardziej perspektywicznie, umożliwi to

przeniesienie etapu wariantowania lokalizacji omawianych inwestycji z poziomu decyzji środowiskowej na poziom faktycznego ustalania ich lokalizacji. W efekcie takiego podejścia, postępowanie lokalizacyjne omawianych przedsięwzięć, w sytuacji obowiązywania miejscowego planu, będzie znacznie uproszczone i skrócone.

Porządkowanie katalogu organów opiniujących i uzgadniających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), jak już wcześniej wspomniano, odbyło się między innymi w oparciu o konstytucyjną zasadę samodzielności gminy w realizacji jej zadań własnych. Wprowadzenie przepisów traktujących w sposób szczególny wojewódzkiego konserwatora zabytków czy dyrektora delegatury/prezesa UKE, stałoby w sprzeczności z Konstytucją, a ponadto spowodowałoby dyskryminację pozostałych podmiotów, ograniczając im wpływ na końcowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgłoszono wnioski o charakterze redakcyjnym oraz kilka uwag, które nie do końca znalazły uzasadnienie w treści projektu i wynikały z niezrozumienia intencji ustawodawcy. Tego typu sygnały świadczą o potrzebie poprawienia, doprecyzowania lub uproszczenia pewnych zapisów.

7. Uwagi dotyczące zakresu treściowego i procedury uchwalania lokalnych parametrów urbanistycznych, parametrów krajowych i miejscowych przepisów urbanistycznych

Proponowane nowe regulacje dotyczące lokalnych parametrów urbanistycznych wzbudziły wiele kontrowersji i niejasności. Konsultanci zgłosili przede wszystkim ogólne uwagi podważające zasadność wprowadzania tych narzędzi planistycznych. Niezrozumiały jest sens uchwalania lokalnych parametrów w randze prawa miejscowego, przy równoczesnym nieuznaniu ich za zgodę urbanistyczną. Ponadto zwrócono uwagę na zbyt duże ograniczenie procedury ich sporządzania w stosunku do planów miejscowych – przede wszystkim na brak etapu uzgadniania i opiniowania, co wpłynie negatywnie na liczbę uchwalanych planów. Pomimo znacznego ograniczenia czynności składających się na proces sporządzenia lokalnych parametrów, konsultanci uznali zaproponowany dwumiesięczny termin na ich obowiązkową zmianę za zbyt krótki na przeprowadzenie wymaganych czynności proceduralnych. Wskazano również na brak jednoznacznego określenia kto może przygotowywać projekt lokalnych parametrów. Ponadto uznano za zbyt radykalny i niezgodny z Konstytucją przepis dający wojewodzie kompetencje sporządzenia zmiany lokalnych parametrów oraz wydania w tej sprawie zarządzenia zastępczego w sytuacji niezrealizowania tego obowiązku przez gminę.

Z dużym sprzeciwem i szerokimi wątpliwościami spotkał się projekt regulacji obligujący ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do określenia, w drodze rozporządzenia, parametrów krajowych. Zdaniem konsultantów przepisy te, z uwagi na ich szerokie zastosowanie, będą zbyt ogólne, żeby czuwać nad zachowaniem w minimalnym stopniu ładu przestrzennego.

Ogólna reakcja na przepisy dotyczące przepisów miejscowych była podobna jak w przypadku lokalnych parametrów. Niezrozumiały jest przede wszystkim cel ich uchwalania zwłaszcza w kontekście znacznego ograniczenia przedmiotowego.

Ponadto obok ww. zarzutów, wielu konsultantów zgłosiło propozycję rozważenia połączenia przedmiotowych aktów planistycznych albo wręcz ich usunięcia z system planowania przestrzennego.

W związku z dużym odzewem świadczącym o nieprzychylnym przyjęciu zaproponowanych regulacji, zostały one w sposób gruntowny przereklamowane. Efektem tej pracy było zastąpienie lokalnych parametrów urbanistycznych i miejscowych przepisów urbanistycznych jednym, konsolidującym oba te akty, dokumentem. Podobnie jak w obecnej propozycji parametry urbanistyczne i przepisy miejscowe, będzie on miał w stosunku do planu miejscowego ograniczoną przedmiotowo i obszarowo możliwość stosowania. Ich wprowadzenie ma na celu umożliwienie realizacji, w ograniczonym zakresie, polityki przestrzennej określonej w studium w sytuacjach jednoznacznych i nie budzących zastrzeżeń ze strony gminy. Mając na uwadze celowość wprowadzenia takiego aktu planistycznego, procedura sporządzania i treść tego narzędzia zostaną odpowiednio uproszczone w stosunku do tych dotyczących planu miejscowego.

Jednocześnie należy zauważyć, że tworząc przedmiotowe regulacje miano przede wszystkim na uwadze sytuację, w której ustalenie kompleksowych przepisów miejscowych w formie prawa miejscowego nie znajduje uzasadnienia. W przypadku lokalizacji inwestycji nie budzących kontrowersji, jednoznacznych i nienaruszających polityki przestrzennej gminy, często stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy nie ma potrzeby uchwalania bardziej kosztownych i czasochłonnych planów miejscowych. Podtrzymując powyższe stanowisko, ale jednocześnie idąc

naprzeciw ogólnym oczekiwaniom, ostateczny kształt projektu, tak jak wspomniano na wstępie, scala lokalne parametry i przepisy miejscowe w jedno narzędzie planistyczne. Przy opracowywaniu przedmiotowych regulacji rozważone zostały wszystkie zastrzeżenia zgłoszone odnośnie lokalnych parametrów i przepisów miejscowych.

8. Uwagi dotyczące analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32)

Zwiększenie roli monitoringu wywołało pewne obawy głównie ze strony samorządów lokalnych. Wątpliwości związane są przede wszystkim z ograniczeniami kadrowymi i brakiem środków finansowych potrzebnych na wypełnienie wymogu określonego w art. 32 ust. 1, czyli na opracowanie programu rozwoju gminy. Zdaniem konsultantów z tego typu problemami będą borykać się przede wszystkim małe gminy.

W odpowiedzi na te zarzuty, należy zwrócić uwagę na potrzebę stałego prowadzenia rzetelnego monitoringu. Rzetelna analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i identyfikacja ich trendów jest solidną podstawą do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej gminy, jako narzędzia jej rozwoju. W związku z powyższym wydaje się konieczne utrzymanie przedmiotowych regulacji.

9. Uwagi dotyczące zakresu treściowego i procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Wśród ogólnych postulatów zgłoszonych w trakcie konsultacji, przede wszystkim z ramienia marszałków województw i ich służb planistycznych, szereg dotyczyło potrzeby poprawy i rozwinięcia przepisów dotyczących planowania na poziomie województwa i kraju. Natomiast nieliczne szczegółowe uwagi koncentrowały się głównie na zbyt dużym rozdrobnieniu i szczegółowości obligatoryjnej treści planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Przede wszystkim zwrócono uwagę na problemy jakie pojawią się przy graficznym określaniu minimalnych obszarów przestrzeni chronionej, które w związku z tym proponuje się zmienić na obszary przestrzeni chronionej o znaczeniu ponadlokalnym oraz obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin. W tym przypadku padł postulat do ograniczenia się jedynie do złóż, dla których koncesji udziela minister właściwy do spraw środowiska albo marszałek województwa. Ponadto wskazano na potrzebę określenia skali, w jakiej powinno się sporządzać plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

W odpowiedzi na zgłoszone uwagi, w kontekście prac prowadzonych w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego nad zmianami w systemie planowania strategicznego oraz w związku z potrzebą zapewnienia spójności nowych zapisów z projektem ustawy o rozwoju miast, centrach rozwoju regionalnego i obszarach metropolitalnych, Ministerstwo pracuje nad nowym kształtem systemu planowania przestrzennego na szczeblu ponadlokalnym.

10. Uwagi dotyczące ustalania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej

Ogólne postulaty dotyczące tego zakresu treściowego projektowanej ustawy dotyczą ograniczenia rodzajów zgód urbanistycznych wydawanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem konsultantów pozostawienie 3 trybów lokalizacji inwestycji w przypadku braku planu miejscowego spowoduje trudności już na wstępie całego procesu inwestycyjnego, a będą one związane z dokonaniem trafnego sposobu postępowania. Ponadto zwrócono uwagę na złożoną i długą procedurę ich lokalizacji co znacznie skomplikuje i wydłuży proces inwestycyjny.

a) Uwagi dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego

Przedmiotowe przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dużej mierze proponuje się pozostawić w dotychczasowym brzmieniu. W związku z powyższym liczba uwag zgłoszona w tym zakresie jest stosunkowo niewielka. Uwagi dotyczą przede wszystkim wydłużenia terminu na wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Proponowany dwumiesięczny termin uważa się za nierealny do spełnienia głównie w przypadku przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozprawy administracyjnej.

Kolejną propozycją jest nadanie wyższej rangi inwestycjom celu publicznego poprzez umożliwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji, w przypadkach gdy dla danego terenu obowiązuje miejscowy plan, ale nie przewiduje w swoich ustaleniach lokalizacji takich inwestycji.

W przypadku inwestycji, których lokalizacje planuje się na terenach zamkniętych proponuje się wprowadzić wymóg dołączenia do wniosku oświadczenia sporządzonego przez właściwą jednostkę geodezyjną, że działki objęte wnioskiem stanowią teren zamknięty oraz zaświadczenie sporządzone przez właściwą gminę, określające czy na etapie sporządzania studium przeprowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Propozycja wynika z braku tego typu informacji w urzędach wojewódzkich.

Poza tym podkreślono, że do każdego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien być dołączony wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków dla działek znajdujących się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji. Pozwoli to na właściwe określenie stron postępowania.

Postuluje się wyeliminowanie nagminnych praktyk odmawiania ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego z powoływaniem się na przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) Uwagi dotyczące lokalizacji pozostałych inwestycji

Wśród powtarzających się zarzutów do tej części projektowanych przepisów występują przede wszystkim wątpliwości co do możliwości sprawnego przeprowadzenia postępowania lokalizacyjnego w drodze decyzji o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego. Projektowane regulacje zostały odebrane jako próba utrudnienia postępowania w sprawie uzyskania zgody na lokalizację planowanego przedsięwzięcia. Przede wszystkim zwrócono uwagę na duże podobieństwo planów realizacyjnych do planów miejscowych, co pozwala przewidywać, że czas ich zatwierdzenia będzie zbliżony do czasu uchwalenia planu miejscowego, a to oznacza, że będzie znacznie dłuższy od obecnego czasu potrzebnego na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto uznano, że przedstawione procedury nie są przystosowane do ustalania lokalizacji inwestycji liniowych.

Mniej kontrowersji wzbudziła idea zgłoszenia urbanistycznego. Konsultanci do tej części projektu zgłosili jedynie pojedyncze zastrzeżenia, głównie o charakterze redakcyjnym.

W związku z wieloma wątpliwościami co do sprawnego funkcjonowania zaproponowanej struktury dokumentów planistycznych oraz w związku z zapewnieniem prostszego odbioru przedmiotowych regulacji, podjęto decyzję o połączeniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o zatwierdzeniu zgłoszenia urbanistycznego oraz decyzji o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego w jedno narzędzie planistyczne. Rolą tego aktu będzie ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego. Z uwagi na planowane szerokie zastosowanie tego narzędzia zakres treściowy i procedura jego sporządzania zostanie zróżnicowana i będzie zależeć od rodzaju inwestycji, której dotyczy postępowanie.

11. Uwagi dotyczące zezwoleń na realizację przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko

Proponowane regulacje z zakresu zezwoleń na realizację przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko spotkały się z dużym niezrozumieniem, przede wszystkim w relacji z obowiązującymi i projektowanymi aktami prawnymi z zakresu ochrony środowiska. Przedmiotowe przepisy zostały odebrane jako powielone regulacje dotyczące postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto treść omawianego rozdziału i forma w jakiej został zapisany jest niejasna np. w zakresie przedmiotu postępowania – czy chodzi o inwestycje dla których konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w sytuacjach gdy taka decyzja nie została wcześniej wydana czy o inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie ma obowiązku uzyskiwania takiej decyzji.

Szczegółowe uwagi zgłoszone do rozdziału 5a w większości dotyczą redakcji poszczególnych zapisów oraz procedury administracyjnej postępowania w sprawie zezwolenia na realizację przedsięwzięcia. Wątpliwości wywołał przepis stanowiący, że stroną w sprawie uzyskania zgody urbanistycznej oraz zezwolenia na realizację przedsięwzięcia może być każdy zainteresowany treścią rozstrzygnięcia - spowoduje to wstrzymywanie procesu inwestycyjnego.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty należy zauważyć, że głównym celem wprowadzenia tych regulacji jest konieczność wdrożenia przepisów dyrektywy Rady z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne 85/337/EWG, zmienione dyrektywą 97/11/WE oraz dyrektywą 2003/35/WE przewidującą udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska

oraz zmieniająca w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy Rady 85/337/ EWG oraz 96/61/ WE. W związku z potrzebą przejrzystego i prawidłowego ich wdrożenia oraz zintegrowania z przepisami z zakresu ochrony środowiska, trwają w tej sprawie konsultacje pracowników Ministerstwa Infrastruktury z przedstawicielami Ministerstwa Środowiska. W związku z powyższym przepisy rozdziału 5a zostaną ponownie przeanalizowane, a następnie częściowo preredagowane.

12. Propozycje dotyczące szczególnego potraktowania inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznych i innych

Projekt ustawy w wielu miejscach odnosi się do ustaleń decyzji lokalizacyjnych odnoszących się do dróg publicznych, kolei oraz przedsięwzięć EURO 2012. Rozmieszczenie i lokalizacja tych inwestycji odbywa się w trybie tzw. specustaw, z wyłączeniem stosowania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, w celu uniknięcia kolizji lokalizacyjnych, projektowane przepisy zapewniają uwzględnienie tych inwestycji w dokumentach planistycznych.

Odnosząc się do powyższego, w odpowiedzi na liczne postulaty rozszerzenia ww. katalogu inwestycji o linie elektroenergetyczne o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim i inne tego typu inwestycje, należy uznać takie modyfikacje za bezzasadne. Intencją przedmiotowych zapisów było jedynie zapewnienie spójności planowania przestrzennego, a nie katalogowanie inwestycji na mniej i bardziej ważne.

Ze wstępnych wniosków wynikających z przebiegu dyskusji należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt wymagał w wielu miejscach gruntownego preredagowania. Główne kierunki tych zmian zostały naświetlone w niniejszym podsumowaniu.

W odniesieniu do nowelizacji Prawa budowlanego najczęstsze uwagi dotyczyły planowanych zmian w przepisach takich jak:

Art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm) zawierający definicje ustawowych pojęć. Uwagi dotyczyły dodania nowych, zmiany treści lub usunięcia definicji zawartych w projekcie. W szczególności skupiały się na pojęciach zabudowy zagrodowej, obiektu małej architektury, obiektu liniowego, zgody urbanistycznej oraz przebudowy. Postulowano o wprowadzenie takich definicji jak np. wykonawca, budynek lotniskowy, ekspertyza techniczna, ocena techniczna.

W sprawie wymagań dla osób, którym są udzielane uprawnienia budowlane, zawartych w art.14, postulowano o zmianę kryteriów, które muszą spełniać osoby otrzymujące uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie. Również w przypadku art. 15, który dotyczy rzeczoznawców budowlanych, zgłaszano potrzebę doprecyzowania kryteriów przyznawania uprawnień.

Zmiany art. 18 dotyczącego obowiązków inwestora, były szeroko komentowane. Zwrócono uwagę na to, iż nakładający na inwestora obowiązek sprawdzenia projektu budowlanego pod względem zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, może prowadzić do niejasności w kwestii odpowiedzialności, wynikającymi z tego, że nie tylko inwestor ma obowiązek sprawdzenia projektu pod tym względem. Proponowano również nałożenie na inwestora nowych obowiązków, czego przykładem jest: zgłoszenie do rejestracji zamierzonej inwestycji i zarejestrowanie dziennika budowy lub opracowanie instrukcji eksploatacji obiektu ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa funkcjonowania. Dla obiektów wysokiego ryzyka założenie i prowadzenie systemu informacji technicznej o obiekcie.

Bardzo często w obliczu planowanej treści art. 20a pojawiał się postulat doprecyzowania czym są niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.

Uwzględniając uwagi wniesione w drodze konsultacji społecznych dokonano licznych zmian w projekcie ustawy. Nie sposób opisać, a nawet wspomnieć w niniejszym sprawozdaniu wszystkich z nich. Dlatego poniżej zostaną zakomunikowane tylko wybrane zmiany, w szczególności te polegające na dodaniu bądź usunięciu konkretnych zapisów.

W art. 3 zmieniono definicję zabudowy zagrodowej, obiektu liniowego, zgody urbanistycznej, rozszerzono katalog obiektów małej architektury, poprzez wyliczenie kolejnych jej przykładów. Dodano definicje oceny technicznej i ekspertyzy technicznej.

Art. 22a został zyskał ust. 2 określający ostateczny termin złożenia do właściwego organu oświadczenia o objęciu obowiązków kierownika budowy (bądź robót). W odniesieniu do robót budowlanych, które nie wymagają rejestracji zamierzonej inwestycji, takich jak utwardzenie

powierzchni gruntu na działkach budowlanych, dodano zastrzeżenie mówiące, iż nie mogą one prowadzić do przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie w przypadku docieplenia ścian budynków na wysokości do 12 metrów, tyle że tutaj dodano jeszcze, iż inwestycja nie może naruszać ustaleń miejscowego planu zagospodarowania lub miejscowych przepisów urbanistycznych. W art. 32 odnoszącym się do procesu rejestracji zamierzonej inwestycji dodano sformułowanie nakazujące kierowanie do organu nadzoru powiatowego zgłoszeń rejestracji zamierzonych robót budowlanych rozpoczętych z naruszeniem art. 28 ust.1 z wnioskiem o wszczęcie postępowania w trybie art. 48.

5. Wpływ na rynek pracy

Projekt ustawy będzie miał znaczący wpływ na rynek pracy. Bezpośrednio wpłynie na powstanie miejsc pracy w nadzorze budowlanym i administracji architektoniczno – budowlanej oraz w jednostkach samorządowych, ze względu na przewidywane w projekcie ustawy wzmożone obciążenie tychże jednostek – administracja szczebla gminnego, powiatowego oraz wojewódzkiego. Natomiast w znacznie większej skali spowoduje wzrost popytu na miejsca pracy w związku z przyspieszeniem procesów inwestycyjnych.

6. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

W projekcie ustawy zaproponowano możliwość stosowania wielu nowych narzędzi planistycznych. Fakt ten powoduje znaczne uelastycznienie procedur administracyjnych i szansę dostosowywania narzędzia planistycznego do aktualnych obecnie, a także zmieniających się, potrzeb inwestorów. Niektóre z zaproponowanych narzędzi planistycznych zdecydowanie skracają czas procedur administracyjnych. Możliwość elastycznego dostosowywania narzędzi do potrzeb jest znacznym postępem w porównaniu do systemu istniejącego. Szczegółowe odniesienia dotyczące wpływu projektowanych regulacji na poszczególne obszary gospodarki zawarto w pkt 1-2 OSR.

7. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Projekt ustawy będzie miał zdecydowany, korzystny wpływ na rozwój gospodarczy kraju oraz umożliwi szybkie pozyskiwanie środków unijnych. Przyspieszenie procedur zintensyfikuje procesy aktywizacji zarówno w skali lokalnej jak i regionalnej. Zaproponowane rozwiązania będą miały znaczny wpływ na kształtowanie nowego wizerunku polskiej przestrzeni oraz przyczynią się do wszechstronnego, a jednocześnie zrównoważonego rozwoju regionalnego.