

## USTAWA

z dnia.....

### o planowaniu przestrzennym

(Dz. U. z dnia .....)

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**Art. 1.** Ustawa określa:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,
- 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

- przyjmując zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

**Art. 2.** 1. Władze publiczne prowadzą politykę przestrzenną, która polega na zapewnieniu zrównoważonego i stałego rozwoju w zakresie gospodarowania przestrzenią, uwzględniającego wzajemne związki pomiędzy różnymi obszarami oraz sposobami ich zagospodarowania.

2. Celem polityki przestrzennej jest:

- 1) rozwiązywanie problemów związanych ze sposobem użytkowania terenu i wykorzystywaniem jego zasobów;
- 2) koordynacja przez władze publiczne wszelkich polityk i działań powodujących skutki w zagospodarowaniu przestrzeni;
- 3) racjonalne przeznaczanie terenów na określone cele, w tym rozmieszczanie inwestycji celu publicznego.

3. Narzędziem polityki przestrzennej jest planowanie przestrzenne, którego zadaniem jest:

- 1) monitorowanie zmian dokonujących się w przestrzeni;
- 2) diagnozowanie procesów i problemów mających wpływ na zagospodarowanie przestrzeni oraz wpływu polityk realizowanych przez władze publiczne na zmiany dokonujące się w przestrzeni;
- 3) prognozowanie przekształceń i kierunków rozwoju przestrzennego;
- 4) programowanie działań organów administracji publicznej w zakresie przekształceń przestrzeni i rozmieszczania inwestycji celu publicznego;
- 5) określanie sposobów zagospodarowania przestrzeni.

4. W polityce przestrzennej i planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska oraz gospodarowania jego zasobami;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) zasady racjonalnego gospodarowania i zarządzania zasobami przestrzeni;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego;
- 9) prawo własności.

**Art. 3.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) "ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć taki stan zagospodarowania przestrzennego, w którym do minimum ogranicza się konflikty wynikające z procesów rozwojowych oraz uzyskuje harmonijnie skomponowany krajobraz przy zachowaniu lokalnej tożsamości kulturowej i cech środowiskowych;
- 2) "środowisku" - należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art. 3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 3) "zrównoważonym rozwoju" - należy przez to rozumieć rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 4) „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć inwestycję o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), o której mowa w ustawie z dnia ..... o inwestycjach celu publicznego (Dz. U.....);
- 5) "interesie publicznym" - należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym lokalizacją inwestycji celu publicznego;
- 6) "obszarze przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) "obszarze problemowym" - należy przez to rozumieć obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) "obszarze metropolitalnym" - należy przez to rozumieć zwarty układ przestrzenny składający się z wielkiego miasta oraz bezpośrednio i funkcjonalnie z nim powiązanych otaczających terenów, charakteryzujących się wysokim poziomem i dynamiką rozwoju, określony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) "obszarze funkcjonalnym" - należy przez to rozumieć zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się jednolitymi

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 233, poz. 1957, z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 175, poz. 1693, Nr 190, poz. 1865 i Nr 217, poz. 2124, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 49, poz. 464, Nr 70, poz. 631, Nr 91, poz. 875, Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1263, Nr 273, poz. 2703 i Nr 281, poz. 2784, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 62, poz. 552, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1399, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1458 i 1462, Nr 180, poz. 1495 i Nr 249, poz. 2104 oraz z 2006 r. Nr 50, poz. 360.

uwarunkowaniami i celami rozwoju, określony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 10) „obszarze silnie zurbanizowanym” – należy przez to rozumieć obszar miasta lub gminy liczący ponad 50 tysięcy mieszkańców;
- 11) „obszarze słabo zurbanizowanym” – należy przez to rozumieć obszar miasta lub gminy liczący poniżej 50 tysięcy mieszkańców;
- 12) „dobrach kultury współczesnej” - należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
- 13) „terenie zamkniętym” - należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027);
- 14) „działce” - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni terenu, stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej, o której mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 15) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenie techniczne spełniają wymogi realizacji budynków wynikające z odrębnych przepisów i przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę;
- 16) „uzbrojeniu technicznym działki ” – należy przez to rozumieć dostęp działki do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i teletechnicznej, lub możliwość korzystania z indywidualnych źródeł wody, energii elektrycznej i ciepła, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, stosownie do sposobu użytkowania działki, zgodnie z wymaganiami, określonymi w przepisach odrębnych;
- 17) „infrastrukturze technicznej” - należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 18) "dostęp do drogi publicznej" - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi;
- 19) "wartości nieruchomości" - należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości;
- 20) „ zmianie zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć:
  - a) zmianę sposobu użytkowania gruntów, określonego w klasyfikacji zawartej w ewidencji gruntów i budynków,
  - b) wykonanie obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w określonym miejscu, a także jego odbudowę, rozbudowę i nadbudowę,
  - c) wykonanie prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727, Nr 86, poz. 732 i Nr 143, poz. 1199 oraz z 2006 r. Nr 66, poz. 470 i Nr 104, poz. 708.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 163, poz. 1362 i 1364 i nr 169, poz. 1419.

- 21) „obszarze analizy urbanistyczno – architektonicznej” – należy przez to rozumieć teren, określony i wyznaczony granicami, którego sposób użytkowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 22) „obszarze rozwoju zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy, dla której niezbędne jest wykonanie lub uzupełnienie wymaganej infrastruktury technicznej;
- 23) „obszarze uzupełnienia zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zabudowany zwartą zabudową śródmiejską, wyznaczony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się uzupełnienie zabudowy, niewymagające wyznaczenia nowych dróg i ulic;
- 24) „obszarze zachowania zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zabudowany, wyznaczony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się możliwość zabudowy jedynie na działkach z istniejącą zabudową, a zasady i warunki podziału nieruchomości określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 25) „obszarze wyłączenia spod zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy, na którym przewiduje się całkowity zakaz zabudowy;
- 26) „wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym” - należy przez to rozumieć obiekt budowlany o powierzchni użytkowej powyżej 5000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest sprzedaż detaliczna.

**Art. 4. 1.** Do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym monitorowanie uwarunkowań i stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalanie planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych przepisów urbanistycznych oraz ustanawianie i rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, z wyjątkiem kolejowych terenów zamkniętych.

3. Do zadań samorządu powiatu należy prowadzenie analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju oraz ustanawianie i rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym.

4. Do zadań samorządu województwa należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym monitorowanie uwarunkowań i stanu zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustanawianie i rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim.

5. Do zadań Rady Ministrów należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, monitorowanie uwarunkowań i stanu zagospodarowania przestrzennego kraju, oraz ustanawianie i rozmieszczanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, a także sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich.

**Art. 5. 1.** Ustalenie przeznaczenia terenu, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W odniesieniu do obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej przeznaczenie obszaru, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy obszaru określa się w planie zagospodarowania przestrzennego obszaru morskiego.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, zasady sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego obszaru morskiego, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

**Art. 6.** Opracowywanie projektów: planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest projektowaniem zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio w skali regionalnej i lokalnej, w rozumieniu art. 2 ust. 3 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. Nr (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.<sup>4)</sup>).

**Art. 7.** 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w miejscowych przepisach urbanistycznych, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

**Art. 8.** 1. Organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej powołuje i odwołuje przewodniczącego i członków komisji, o której mowa w ust. 1, oraz ustala, w drodze zarządzenia, regulamin określający organizację i tryb jej działania.

3. Marszałek województwa, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powołuje, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, odpowiednio wojewódzką, gminną albo miejską komisję urbanistyczno-architektoniczną, jako organ doradczy, oraz ustala, w drodze regulaminu, jej organizację i tryb działania.

4. Przy starostach powiatów mogą być powoływane powiatowe komisje urbanistyczno-architektoniczne jako organy doradcze starostów powiatów oraz, na podstawie stosownych porozumień, wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast wchodzących w skład tych powiatów, które nie powołały gminnych albo miejskich komisji lub nie powierzyły funkcji pełnienia organu doradczego komisji powołanej w innej gminie, w trybie określonym w ust. 5.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć gminnej albo miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej powołanej w innej gminie albo w powiecie pełnienie funkcji organu doradczego, na mocy porozumienia zawartego z odpowiednim wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta lub starostą powiatu.

---

<sup>4)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247.

6. Organy doradcze, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, składają się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym, związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego, w tym co najmniej w połowie z osób rekomendowanych przez branżowe stowarzyszenia i samorządy zawodowe.

## **Rozdział 2**

### **Planowanie przestrzenne w gminie**

**Art. 9.** W celu określenia przesłanek i wytycznych dla prowadzenia polityki przestrzennej w gminie wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi monitoring zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej „monitoringiem”, polegający na badaniu wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.

**Art. 10.** W ramach monitoringu:

- 1) określa się i aktualizuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczące:
  - a) stanu użytkowania i zagospodarowania terenów,
  - b) stanu środowiska, wielkości i jakości zasobów wodnych, stanu przyrody i krajobrazu, a także warunków ochrony środowiska,
  - c) stanu prawnego gruntów,
  - d) stanu systemu transportu, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami,
  - e) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, wojewódzkim i krajowym, o których mowa w art. 56 - 58,
  - f) stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
  - g) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego,
  - h) stanu ładu przestrzennego,
  - i) systemów obiektów i terenów chronionych ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych,
  - j) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym mieszkalnictwa, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku,
  - k) bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
  - l) potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
  - m) wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o pozwoleniu na budowę,
  - n) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „planem kierunkowym”, i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”;
- 2) prowadzi się analizę zgodności ustaleń planu kierunkowego i planów miejscowych z:
  - a) koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju,
  - b) planem zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - c) lokalizacjami inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 56 - 58,

- d) planami zagospodarowania przestrzennego oraz polityką przestrzenną prowadzoną na obszarach sąsiednich,
  - e) planami i programami, związanymi z gospodarką przestrzenną, sporządzanymi na podstawie odrębnych ustaw,
  - f) strategią rozwoju gminy,
  - g) przepisami prawa;
- 3) sporządza się raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy, zawierające wyniki działań, o których mowa w ust.1 i 2.

**Art. 11.** 1. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy składa się z części tekstowej i graficznej.

2. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy odzwierciedla aktualne przesłanki oraz wytyczne polityki przestrzennej gminy, stanowiąc informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 132, poz. 1110).

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres raportu o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń i nazewnictwa, osobno dla obszarów silnie i słabo zurbanizowanych.

**Art. 12.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć prowadzenie monitoringu, o którym mowa w art. 9, innej gminie lub staroście powiatowemu, na mocy porozumienia z odpowiednim wójtem, burmistrzem albo prezydentem lub starostą powiatowym.

**Art. 13.** 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, a w przypadku obszarów silnie zurbanizowanych zasad zintegrowanego zarządzania środowiskiem miejskim, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu kierunkowego.

2. Projekt planu kierunkowego uwzględnia uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy, wynikające z monitoringu, o którym mowa w art. 9.

3. Plan kierunkowy sporządza się i uchwała dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.

4. Ustalenia planu kierunkowego są wiążące dla organów gminy.

5. Plan kierunkowy nie jest aktem prawa miejscowego.

6. Projekt planu kierunkowego sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Plan kierunkowy uchwała rada gminy.

7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć sporządzanie planu kierunkowego innej gminie lub staroście powiatowemu, na mocy porozumienia z odpowiednim wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta lub starostą powiatowym.

**Art. 14.** 1. Z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta o zmianę planu kierunkowego może wystąpić każdy w każdym czasie. Przepisów działu VIII rozdz. 3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

2. Zmiana planu kierunkowego może dotyczyć części obszaru gminy.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2:

- 1) integralną częścią uchwały o przystąpieniu do zmiany planu kierunkowego jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego tą zmianą;
- 2) projekt zmiany planu kierunkowego sporządza się w granicach przyjętych w uchwale o przystąpieniu do jego zmiany .

**Art. 15.** 1. Procedura zmiany planu kierunkowego może być prowadzona równocześnie z procedurą sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany.

2. Zmiana planu kierunkowego wymaga dostosowania jego zakresu treściowego do wymogów określonych w art. 16 w granicach przyjętych do jego zmiany .

**Art. 16.** 1. W planie kierunkowym ustala się zasady zagospodarowania przestrzennego gminy, a w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w użytkowaniu terenów i wynikające z nich niepokrywające się obszary:
  - a) rozwoju zabudowy,
  - b) uzupełnienia zabudowy,
  - c) zachowania zabudowy,
  - d) wyłączenia spod zabudowy;
- 2) kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów i wynikające z nich wskaźniki i wytyczne, w szczególności w zakresie:
  - a) budownictwa mieszkaniowego,
  - b) oświaty,
  - c) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
  - d) usług rekreacyjno – wypoczynkowych i zieleni miejskiej,
  - e) kształtowania ładu przestrzennego,
  - f) kompozycji urbanistycznej i kształtowania krajobrazu,
  - g) kształtowania zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju oraz zasady funkcjonowania:
  - a) systemu transportu,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) gospodarki odpadami;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;
- 7) obszary, dla których, zgodnie z art. 22 ust. 7, obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego, ze wskazaniem podstawy prawnej tego obowiązku;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy;
- 9) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2. W planie kierunkowym określa się, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania przestrzennego występujących w gminie:

- 1) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w tym obszary rolne przeznaczone do zalesienia;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 3) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 4) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717);
- 5) obszary wymagające:
  - a) przekształceń, w tym scalenia i podziału nieruchomości lub scalenia i wymiany gruntów,
  - b) rewitalizacji, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 6) obszary rozmieszczenia terenów zamkniętych;
- 7) inne obszary problemowe.

**Art. 17.** Do planu kierunkowego sporządza się następujące załączniki:

- 1) harmonogram sporządzania i uchwalania planów miejscowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 2) prognozę skutków finansowych wejścia w życie planu kierunkowego;
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu kierunkowego.

**Art. 18.** 1. Plan kierunkowy składa się z części tekstowej, zwanej dalej „tekstem planu kierunkowego” i części graficznej, zwanej dalej „rysunkiem planu kierunkowego”.

2. Projekt planu kierunkowego podlega konsultacjom społecznym.

3. Plan kierunkowy stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

4. Rysunek planu kierunkowego sporządza się w sposób umożliwiający interpretację jego ustaleń z dokładnością do 20 metrów w terenie.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu kierunkowego w części tekstowej i graficznej, osobno dla obszarów silnie i słabo zurbanizowanych, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres i tryb przeprowadzania konsultacji społecznych projektu planu kierunkowego, uwzględniając w szczególności rodzaj konsultowanych podmiotów, sposób prezentacji projektu planu, terminy i dokumentację przebiegu konsultacji.

**Art. 19.** 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kierunkowego lub jego zmiany, kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kierunkowego, określając formę,

miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu kierunkowego, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

- 2) zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kierunkowego instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu kierunkowego;
- 3) sporządza projekt planu kierunkowego wraz z załącznikami, o których mowa w art. 17, rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1 i art. 14 ust. 1.
- 4) uzyskuje opinie o projekcie planu kierunkowego od:
  - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
  - b) gmin sąsiednich,
  - c) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych - w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli zgoda taka jest wymagana,
  - d) ministra właściwego do spraw zdrowia - w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - e) organu właściwego do spraw ochrony środowiska – w zakresie objętym prognozą oddziaływania na środowisko,
  - f) organu właściwego do spraw ochrony przyrody - w zakresie zagospodarowania obszaru parku narodowego, parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu wraz z ich otulinami,
  - g) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - h) właściwego organu administracji geologicznej – w zakresie zagospodarowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
  - i) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską,
  - j) właściwego organu nadzoru górniczego – w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
  - k) właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa – w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu kierunkowego do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - l) dyrektora właściwego urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 5) uzgadnia projekt planu kierunkowego z:
  - a) wojewodą - w zakresie zgodności projektu planu kierunkowego z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, w tym z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 56,
  - b) zarządem województwa - w zakresie zgodności projektu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, o których mowa w art. 57,

- c) zarządem powiatu – w zakresie zgodności projektu z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego znaczeniu powiatowym, o których mowa w art. 58;
- 6) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) przeprowadza konsultacje społeczne projektu planu kierunkowego;
- 8) w razie potrzeby wprowadza zmiany wynikające z konsultacji społecznych;
- 9) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt planu kierunkowego.

2. Jeżeli w trakcie procedury sporządzania projektu planu kierunkowego w wyniku uwzględnienia w nim opinii i uzgodnień lub rozstrzygnięcia rady gminy o jego odrzuceniu w części dokonane zostaną zmiany w projekcie - czynności, o których mowa w art. 19, ponawia się w zakresie odpowiadającym tym zmianom. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu objęta zmianą.

3. Rada gminy podejmuje uchwałę o przyjęciu planu kierunkowego albo o jego odrzuceniu w części lub w całości.

4. Załącznikami do uchwały o przyjęciu planu kierunkowego są:

- 1) tekst planu kierunkowego i rysunek planu kierunkowego;
- 2) harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) prognoza skutków finansowych wejścia w życie planu kierunkowego;
- 4) prognoza oddziaływania na środowisko.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu planu kierunkowego wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 4 oraz dokumentacją prac planistycznych.

6. Wojewoda ocenia zgodność dokumentów, o których mowa w ust. 5, z przepisami prawa, a także z: koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, planami zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich, planem zagospodarowania przestrzennego województwa oraz z rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 56 – 58.

7. Uchwała, o której mowa w ust. 3 wraz z załącznikami stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**Art. 20.** 1. W przypadku braku zgodności planu kierunkowego z aktami, o których mowa w art. 19 ust. 6 w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego powstaje obowiązek uchwalenia zmiany planu kierunkowego w terminie 15 miesięcy od dnia wejścia w życie tego aktu.

2. Jeżeli rada gminy w terminie, o którym mowa w ust. 1, nie uchwaliła zmiany planu kierunkowego, wojewoda wzywa radę gminy do uchwalenia tej zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wojewoda sporządza zmianę planu kierunkowego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, koszty sporządzenia planu kierunkowego ponosi w całości gmina, której dotyczy zarządzenie zastępcze.

**Art. 21.** 1. Koszty sporządzenia planu kierunkowego lub jego zmiany obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku zrealizowania przez gminę obowiązku, wynikającego z art. 20 ust.1 w terminie, o którym mowa w tym przepisie, koszty sporządzenia zmiany planu kierunkowego ponoszą:

- 1) wojewoda - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 56;

- 2) marszałek województwa - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, o których mowa w art. 57;
- 3) starosta powiatu - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, o których mowa w art. 58.

**Art. 22.** 1. W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, uwzględniając ustalenia planu kierunkowego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

3. Plan miejscowy, w którym dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne obejmować musi w całości zwarty obszar wyznaczony do tego celu w planie kierunkowym.

4. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

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

6. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, uwzględniając wyniki monitoringu, o którym mowa w art. 9, wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego albo jego zmiany, a także zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami planu kierunkowego, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

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

8. Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeśli wymagają tego przepisy odrębne, a także dla wyznaczonych w planie kierunkowym:

- 1) obszarów rozwoju zabudowy;
- 2) obszarów wyłączenia spod zabudowy;
- 3) obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 4) obszarów wymagających rewitalizacji;
- 5) obszarów przestrzeni publicznej;
- 6) obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) obszarów wymagających scalenia i wymiany gruntów;
- 8) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

9. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

**Art. 23.** 1. Termin uchwalenia planu miejscowego, o którym mowa w art. 22 ust. 8 pkt 1-8, upływa zgodnie z harmonogramem sporządzania planów miejscowych, określonym w planie kierunkowym.

2. Jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, termin uchwalenia wymaganego przez te przepisy planu miejscowego upływa po 18 miesiącach od dnia wejścia w życie ustawy.

3. Jeżeli rada gminy, w terminie 2 miesięcy od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wojewoda wzywa radę gminy do podjęcia w terminie 2 miesięcy odpowiedniej uchwały. Po bezskutecznym upływie tego terminu, wojewoda sporządza w terminie 16 miesięcy plan miejscowy dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Przyjęty w tym trybie plan wywołuje skutki prawne takie jak plan miejscowy.

4. Koszty sporządzenia planu, o którym mowa w ust.3, ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

**Art. 24.** 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia planu kierunkowego oraz przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego planem.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zasady rozmieszczania nośników reklamowych i zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, od 10% do 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 45 ust. 1.

**Art. 25.** 1. Część graficzną planu miejscowego sporządza się dla terenów silnie zurbanizowanych - w sposób umożliwiający interpretację jego ustaleń z dokładnością do 1 metra w terenie, a dla terenów słabo zurbanizowanych - w sposób umożliwiający interpretację jego ustaleń z dokładnością do 10 metrów w terenie.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej,

uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:

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

**Art. 26.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz na stronie internetowej urzędu, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) sporządza projekt planu miejscowego, uwzględniając ustalenia planu kierunkowego i rozpatrując złożone wnioski do planu, w tym te, o których mowa w pkt 1;
- 4) sporządza prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 44 - 45;
- 5) uzyskuje opinie o projekcie planu i prognozy oddziaływania na środowisko:
  - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
  - b) wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; w przypadku sąsiedztwa obszarów morskich odpowiednią opinię uzyskuje się od wojewody,
  - c) wojewody - w zakresie wymogów ochrony środowiska;
- 6) uzgadnia projekt planu z:
  - a) wojewodą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, marszałkiem województwa w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, ze starostą powiatu w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym,
  - b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie terenów, objętych ochroną konserwatorską,
  - c) właściwymi zarządcami dróg istniejących, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę w zakresie jej przebiegu,
  - d) właściwymi organami wojskowymi oraz bezpieczeństwa państwa, oraz w odniesieniu do strefy nadgranicznej – organami ochrony granic - w zakresie dostosowania ustaleń projektu do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,

- e) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - f) właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych, o których mowa w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947),
  - g) właściwym organem administracji geologicznej w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - h) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) wprowadza zmiany wynikające z uwzględnionych opinii i dokonanych uzgodnień;
  - 8) ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umieszcza na stronie internetowej urzędu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - 9) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 1, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;
  - 10) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 9, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
  - 11) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9;
  - 12) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

**Art. 27.** 1. Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.

2. Uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 26 pkt 9.

3. Jako wniesione na piśmie uznaje się również uwagi wniesione w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

**Art. 28.** 1. Jeżeli w trakcie sporządzania planu miejscowego, w projekcie planu dokonane zostaną zmiany, w wyniku uzgadniania projektu, uwzględnienia opinii lub uwag oraz stanowiska rady gminy - czynności, o których mowa w art. 26, ponawia się w zakresie dokonanych zmian..

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

**Art. 29.** 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu uwzględnienia w jego projekcie ustaleń planu kierunkowego i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, a także o harmonogramie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia, prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza finansowa stanowią załączniki do uchwały.

2. Plan miejscowy uchwała się w granicach, określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

**Art. 30.** 1. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Koszty sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany ponoszą:

- 1) wojewoda - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 56;
- 2) marszałek województwa - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, o których mowa w art. 57;
- 3) starosta powiatu - w części, w której zmiana planu wynika z obowiązku uwzględnienia w nim rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, o których mowa w art. 58.

**Art. 31.** 1. W celu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów na wyznaczonych w planie kierunkowym obszarach uzupełnienia zabudowy, rada gminy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych przepisów urbanistycznych, zwanych dalej „przepisami urbanistycznymi”.

2. W przepisach urbanistycznych ustala się obowiązkowo:

- 1) zasady usytuowania obiektów budowlanych, w szczególności w stosunku do dróg i granic działek;
- 2) wysokość obiektów budowlanych;
- 3) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki;
- 4) zasady i warunki podziałów nieruchomości;
- 5) zasady dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- 6) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, zieleni, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i urządzeń technicznych;
- 7) wskaźniki infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) stawki procentowe od 10% do 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 45 ust.1.

3. W przepisach urbanistycznych określa się w zależności od potrzeb:

- 1) szerokość elewacji frontowej obiektów budowlanych;
- 2) geometrię dachu obiektów budowlanych;
- 3) kolorystykę ścian zewnętrznych i pokrycia dachu obiektów budowlanych.

- 4) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr;
- 5) inne wymagania dotyczące warunków zagospodarowania terenów, w tym określone w przepisach odrębnych.

4. Przepisy urbanistyczne są aktem prawa miejscowego.

**Art. 32.** 1. Do sporządzania przepisów urbanistycznych stosuje się odpowiednio przepisy art. 22 ust 4 i 5, art. 26 pkt 6 – 12, art. 27, art. 28 oraz art. 30 – 41.

2. Sporządzenie projektu przepisów urbanistycznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta powierza osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

3. Przepisy urbanistyczne uchwała rada gminy, po stwierdzeniu uwzględnienia w ich projekcie ustaleń planu kierunkowego i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu przepisów.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 2, wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu przepisów urbanistycznych, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące formy przedstawiania ustaleń przepisów, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

6. Jeżeli wejście w życie przepisów urbanistycznych wywołuje skutki, o których mowa w art.43, przepisy art. 44 stosuje się odpowiednio.

**Art. 33.** Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 34.** Organy, o których mowa w art. 19 pkt 4 oraz art. 26 pkt 5, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu odpowiednio projektu planu kierunkowego albo projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.

**Art. 35.** 1. Organy, o których mowa w art. 19 pkt 4 i 5 oraz art. 26 pkt 5 i 6, opiniują lub uzgadniają projekt planu miejscowego na swój koszt.

2. Opinie i uzgodnienia należy przedstawić w terminie 21 dni od dnia przedstawienia projektu planu miejscowego.

3. Nieprzedstawienie opinii i uzgodnień w terminie, o którym mowa w ust. 2, uważa się odpowiednio za brak uwag do projektu lub jego uzgodnienie.

4. Uzgodnienie pod warunkiem lub odmowa uzgodnienia następuje w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. Przymiot strony w tym postępowaniu przysługuje wyłącznie gminie.

5. Spory w zakresie kosztów, o których mowa w ust. 1, rozstrzygają sądy powszechne.

**Art. 36.** Uzgodnienie oraz zaopiniowanie projektu planu kierunkowego oraz projektu planu miejscowego może nastąpić w trybie konferencji uzgodnieniowej.

**Art. 37.** 1. Organ, z którym uzgodniono projekt planu kierunkowego lub projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tych projektów, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska.

2. Jeżeli organ, o którym mowa w ust. 1, działa w ramach zespolonej administracji powiatowej lub w ramach samorządu województwa i wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, Skarb Państwa ponosi koszty zmiany planu kierunkowego i planu miejscowego lub ich projektów jedynie

wówczas, gdy zmiana stanowiska organu wynika ze zmiany ustawy lub z wiążących ten organ nowych ustaleń właściwego organu administracji rządowej.

**Art. 38.** 1. Naruszenie zasad sporządzania planu kierunkowego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

2. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu kierunkowego lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu kierunkowego lub planu miejscowego z przepisami prawnymi.

3. Zmiana planu miejscowego wymaga dostosowania jego zakresu treściowego do wymogów określonych w art. 24 ust.2 w granicach przyjętych do zmiany planu.

**Art. 39.** 1. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**Art. 40.** 1. Każdy ma prawo wglądu do planu kierunkowego lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów.

2. Za wydane wypisy i wyrysy pobiera się opłatę administracyjną, w wysokości odpowiadającej poniesionym kosztom ich przygotowania, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych.

**Art. 41.** 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

2. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem ust.3.

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

**Art. 42.** Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

**Art. 43.** 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

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

3. Przepisy ust. 1 i 2 mają zastosowanie również w przypadku, gdy w planie został określony dotychczasowy lub tymczasowy sposób zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 24.

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

5. W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w całości lub w części, gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

**Art. 44.** 1. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 43 ust. 4 ustala się na dzień zawarcia umowy o przeniesienie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

2. Roszczenia, o których mowa w art. 43, można zgłaszać w terminie 7 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, a w przypadku, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 1, od dnia, w którym dotychczasowe lub tymczasowe korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe.

3. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 43, powinno nastąpić w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

4. Spory w sprawach, o których mowa w art. 43 oraz niniejszym artykule, rozstrzygają sądy powszechne.

**Art. 45.** 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty przenosi własność albo prawo użytkowania tej nieruchomości, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera od niego jednorazową opłatę, ustaloną w planie miejscowym, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

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

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

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

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

6. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, jeżeli udzielił on innej osobie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, a osoba ta uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. Opłatę, o której mowa w ust. 1, należy wówczas wymierzyć w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

## Rozdział 3

### Planowanie przestrzenne w województwie

**Art. 46.** 1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie należy do zadań samorządu województwa.

2. W celu określenia uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju województwa marszałek województwa prowadzi monitoring rozwoju przestrzennego województwa.

3. W celu określenia celów, zasad i struktur zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim a także przestrzennej koordynacji rozwoju województwa samorząd województwa sporządza i aktualizuje plan zagospodarowania przestrzennego województwa, zwany dalej „planem województwa”.

**Art. 47.** W ramach monitoringu rozwoju przestrzennego województwa:

1) określa się i aktualizuje uwarunkowania dotyczące:

- a) stanu środowiska, jego elementów i struktury przestrzennej, trwałości oraz zagrożeń,
- b) obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i skutków przestrzennych z tym związanych,
- c) wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ustanowionych form ochrony i skutków ich funkcjonowania,
- d) wartości, stanu i potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym ustanowionych form ochrony i skutków ich funkcjonowania,
- e) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zagrożeń i wymogów ochrony ich zdrowia,
- f) zagrożeń bezpieczeństwa ludności i majątku trwałego, w tym zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- g) ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających w szczególności z rozmieszczenia terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, terenów ograniczonego użytkowania, terenów górniczych i obszarów morskich,
- h) stanu zagospodarowania województwa w zakresie funkcji gospodarczych stanowiących o rozwoju województwa oraz możliwości ich rozwoju, a także rozwoju nowych funkcji w oparciu o cechy i zasoby przestrzeni województwa,
- i) stanu struktury sieci osadniczej i wyróżnionych jej systemów, w tym infrastruktury społecznej, zwłaszcza w zakresie edukacji, kultury i zdrowia,
- j) stanu oraz ograniczeń i możliwości zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej, gospodarki wodnej oraz gospodarki odpadami,
- k) rozwoju inwestycji celu publicznego;

2) prowadzi się analizę zgodności ustaleń planu województwa z:

- a) koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju,
- b) lokalizacjami inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 56 - 58, planami zagospodarowania przestrzennego oraz polityką przestrzenną prowadzoną na obszarach sąsiednich,
- c) planami i programami, związanymi z gospodarką przestrzenną, sporządzanymi na podstawie odrębnych ustaw,

d) przepisami prawa,

- uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa oraz biorąc pod uwagę raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego gmin w granicach województwa;

3) sporządza się raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa, odzwierciedlające aktualne przesłanki oraz wytyczne polityki przestrzennej województwa.

**Art. 48.** 1. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi wynik działań, o których mowa w art 47.

2. Raport składa się z części tekstowej i graficznej.

3. Raport stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może określić, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres raportu o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych oraz stosowanych oznaczeń.

**Art. 49.** 1. Sejmik województwa podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu województwa.

2. Plan województwa sporządza się dla całego obszaru województwa w jego granicach administracyjnych.

3. W planie województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa, koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz uwarunkowania, wynikające z monitoringu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz sposobu zagospodarowania przestrzennego obszarów sąsiednich, a także określa się w szczególności:

- 1) podstawowe elementy sieci osadniczej;
- 2) system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym zawartych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym;
- 4) obszary problemowe wraz z zasadami ich rozwoju;
- 5) obszary metropolitalne;
- 6) obszary funkcjonalne;
- 7) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) rozmieszczenie terenów zamkniętych.

4. Dla obszaru metropolitalnego uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego jako część planu województwa.

5. Dla obszarów funkcjonalnych uchwała się plany zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego jako części planu województwa.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może określić, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu województwa w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

**Art. 50.** 1. Po podjęciu przez sejmik województwa uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu województwa marszałek województwa kolejno:

- 1) ogłasza w prasie ogólnopolskiej oraz przez obwieszczenie w urzędach gmin, starostwach powiatowych, urzędzie marszałkowskim i urzędzie wojewódzkim o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu, nie krótszy niż 3 miesiące od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu województwa instytucje i organy, o których mowa w ust. 5 i 6 do uzgadniania i opiniowania planu ;
- 3) sporządza projekt planu województwa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) uzyskuje od wojewódzkiej komisji urbanistyczno-architektonicznej opinię o projekcie planu;
- 5) występuje o opinie o projekcie planu do :
  - a) zarządów powiatów, wójtów, burmistrzów gmin i prezydentów miast położonych na terenie województwa oraz rządowych i samorządowych organów administracji publicznej na terenach przyległych do granic województwa,
  - b) wojewody w zakresie ochrony środowiska;
- 6) uzgadnia projekt planu z :
  - a) wojewodą w zakresie ochrony przyrody,
  - b) wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie uwzględnienia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - c) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej w zakresie zagospodarowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - d) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa w zakresie dostosowania ustaleń tego projektu do wymogów wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - e) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie dotyczącym pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) przedstawia projekt planu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w celu stwierdzenia jego zgodności z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 8) przedstawia projekt planu sejmikowi województwa do uchwalenia.

2. Organy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 6 i 7, opiniują lub uzgadniają projekt planu województwa na swój koszt.

3. Opinie i uzgodnienia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 6 i 7, należy przedstawić w terminie 40 dni od dnia przedstawienia projektu planu województwa.

4. Nieprzedstawienie opinii i uzgodnień w terminie, o którym mowa w ust. 3, uważa się odpowiednio za brak uwag do projektu planu województwa lub jego uzgodnienie.

5. Można uznać za uzgodniony projekt planu województwa w przypadku, w którym organ właściwy do dokonania uzgodnienia nie określi warunków, na jakich uzgodnienie może nastąpić i nie powoła podstawy prawnej uzasadniającej ich określenie.

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

**Art. 51.** 1. Plan województwa uchwała sejmik województwa.

2. Uchwałę sejmiku województwa o uchwaleniu planu województwa wraz z dokumentacją prac planistycznych marszałek województwa przekazuje wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi.

3. Zmiana planu województwa następuje w trybie, w jakim jest uchwalany ten plan.

**Art. 52.** 1. Koszty sporządzenia planu województwa obciążają budżet województwa, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Koszty sporządzenia planu województwa obciążają budżet państwa w części, w jakiej sporządzenie lub zmiana tego planu jest bezpośrednią konsekwencją wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym do tego planu.

## **Rozdział 4**

### **Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym**

**Art. 53.** 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym kraju poprzez analizę realizacji:

- 1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- 2) programów, o których mowa w art. 56 – 58,
- 3) planów i programów, związanych z gospodarką przestrzenną, sporządzanych na podstawie odrębnych ustaw

- uwzględniając ustalenia rządowych dokumentów strategicznych oraz biorąc po uwagę uwarunkowania polityki zagospodarowania przestrzennego na poziomie transgranicznym i europejskim.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na podstawie monitoringu, o którym mowa w ust. 1 sporządza okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju, nie rzadziej niż raz na 7 lat.

3. Raport stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

**Art. 54.** 1. W celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej kraju minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, uwzględniając zasady zrównoważonego i stałego rozwoju oraz cele zawarte w rządowych dokumentach strategicznych sporządza koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju.

2. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju określa cele i kierunki zrównoważonego rozwoju kraju oraz działania niezbędne do jego osiągnięcia, a w szczególności:

- 1) podstawowe elementy krajowej sieci osadniczej,
- 2) wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie;
- 3) rozmieszczenie infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym;
- 4) rozmieszczenie infrastruktury technicznej i transportowej, strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym;

5) obszary problemowe o znaczeniu krajowym, w tym obszary zagrożeń wymagających szczegółowych studiów i analiz.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej koordynuje zgodność planów województw z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju oraz prowadzi współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

**Art. 55.** 1. Rada Ministrów przyjmuje koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju oraz okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju.

2. Prezes Rady Ministrów przedstawia Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju oraz okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju.

## Rozdział 5

### Planowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

**Art. 56.** 1. Ministrowie i centralne organy administracji rządowej, w zakresie swojej właściwości rzeczowej, uwzględniając wyniki monitoringu, o którym mowa w art. 53, sporządzają programy, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikającą z programów, o których mowa w ust.1 przyjmuje Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określając w nim w szczególności przebieg lub położenie inwestycji na mapie, w sposób pozwalający na jej jednoznaczne umiejscowienie w przestrzeni.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi rejestr inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

**Art. 57.** 1. Samorząd województwa, uwzględniając wyniki monitoringu, o którym mowa w art. 47, sporządza programy, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, wynikającą z programów, o których mowa w ust.1 przyjmuje, w drodze uchwały, sejmik województwa. Załącznikiem do uchwały jest mapa, na której określa się przebieg lub położenie inwestycji w sposób pozwalający na jej jednoznaczne umiejscowienie w przestrzeni.

3. Marszałek województwa prowadzi rejestr inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym na obszarze województwa.

**Art. 58.** 1. Samorząd powiatu uwzględniając wyniki monitoringu, o którym mowa w art. 9, art. 47 i art. 53 sporządza programy, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, wynikającą z programów, o których mowa w ust.1 przyjmuje, w drodze uchwały, rada powiatu. Załącznikiem do uchwały jest mapa, na której określa się przebieg lub położenie inwestycji w sposób pozwalający na jej jednoznaczne umiejscowienie w przestrzeni.

3. Starosta powiatowy prowadzi rejestr inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym.

**Art. 59.** 1. W celu wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 56 ust. 2, do planu województwa wojewoda:

- 1) występuje z wnioskiem do marszałka województwa;
- 2) podejmuje negocjacje dotyczące terminu realizacji inwestycji oraz warunków wprowadzenia jej do planu województwa, w tym kosztów wprowadzenia inwestycji do planów miejscowych, a także pokrycia wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 43;

- 3) zawiera umowę z marszałkiem województwa, której przedmiotem są warunki, o których mowa w pkt 2.

2. W przypadku gdy w ciągu 2 miesięcy od rozpoczęcia negocjacji umowa, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie zostanie zawarta, o kwestiach, będących jej przedmiotem rozstrzyga, w ciągu 1 miesiąca, Państwowa Komisja Gospodarki Przestrzennej.

**Art. 60.** 1. W celu wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym do planu kierunkowego i planów miejscowych, marszałek województwa:

- 1) występuje z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta;
- 2) podejmuje negocjacje dotyczące terminu realizacji inwestycji oraz warunków wprowadzenia jej do planu kierunkowego i planów miejscowych, w tym kosztów z tym związanych, a także pokrycia wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 43;
- 3) zawiera umowę z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, której przedmiotem są warunki, o których mowa w pkt 2.

2. W przypadku gdy w ciągu 2 miesięcy od rozpoczęcia negocjacji umowa, o której mowa w ust. 1 pkt 3 nie zostanie zawarta, o kwestiach, będących jej przedmiotem rozstrzyga, w ciągu 1 miesiąca, Wojewódzka Komisja Gospodarki Przestrzennej.

**Art. 61.** 1. W celu wprowadzenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym do planu kierunkowego i planów miejscowych, starosta powiatowy:

- 1) występuje z wnioskiem do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta;
- 2) podejmuje negocjacje dotyczące terminu realizacji inwestycji oraz warunków wprowadzenia jej do planu kierunkowego i planów miejscowych w tym kosztów z tym związanych, a także pokrycia wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 43;
- 3) zawiera umowę z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, której przedmiotem są warunki, o których mowa w pkt 2.

2. W przypadku gdy w ciągu 2 miesięcy od rozpoczęcia negocjacji umowa, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie zostanie zawarta, o kwestiach, będących jej przedmiotem rozstrzyga, w ciągu 1 miesiąca, Wojewódzka Komisja Gospodarki Przestrzennej..

**Art. 62.** Prezes Rady Ministrów powołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Gospodarki Przestrzennej, jako organ rozstrzygający spory pomiędzy samorządem województwa a rządem w zakresie umów dotyczących wprowadzania inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym do planu województwa, nadając jej regulamin określający organizację i tryb jej działania, uwzględniając, że w skład Państwowej Komisji Gospodarki Przestrzennej wchodzi przedstawiciele administracji rządowej i wojewódzkiej administracji samorządowej.

**Art. 63.** Marszałek województwa powołuje Wojewódzką Komisję Gospodarki Przestrzennej, jako organ rozstrzygający spory pomiędzy samorządem gminnym a samorządem wojewódzkim lub powiatowym, w zakresie umów dotyczących wprowadzania inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym do planu kierunkowego i planów miejscowych, nadając jej regulamin określający organizację i tryb jej działania, uwzględniając, że w skład Wojewódzkiej Komisji Gospodarki Przestrzennej wchodzi przedstawiciele wojewódzkiej, powiatowej i gminnej administracji samorządowej.

## Rozdział 6

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**Art. 64.** W ustawie z dnia 18 listopada 1948 r. o przejściu na własność Państwa niektórych lasów i innych gruntów samorządowych (Dz. U. z 1948 r. Nr 57, poz. 456) w art. 1 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„1. Nieużytki i grunty rolne, stanowiące własność związków samorządu terytorialnego, podlegają przejściu na własność Państwa, jeżeli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostaną pod zalesienie.

2. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do lasów i innych gruntów, znajdujących się w granicach administracyjnych miast, a także do znajdujących się poza tymi granicami, jeżeli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb zdrowotnych i kultury społecznej ludności miast, ośrodków przemysłowych, miejscowości uzdrowiskowych oraz innych osiedli.”.

**Art. 65.** W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 1998 r. Nr 90, poz. 575, z późn. zm.<sup>5)</sup>) w art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) uzgadnianie projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,”.

**Art. 66.** W ustawie z dnia 21 marca o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, z późn. zm.<sup>6)</sup>) w art. 4:

1) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) ulica - drogę na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym, w której ciągu może być zlokalizowane torowisko tramwajowe;”;

2) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zjazd - połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu przestrzennym;”.

**Art. 67.** W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>7)</sup>) w art. 18 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) uchwalanie planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,”.

**Art. 68.** W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84, z późn. zm.<sup>8)</sup>) w art. 7a ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 756, z 1999 r. Nr 70, poz. 778, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 11, poz. 84, Nr 29, poz. 320, Nr 42, poz. 473, Nr 63, poz. 634, Nr 125, poz. 1367, Nr 126, poz. 1382 i Nr 128, poz. 1407 i 1408, z 2002 r. Nr 37, poz. 329, Nr 74, poz. 676 i Nr 135, poz. 1145, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 208, poz. 2020, z 2004 r. Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 130, poz. 1086, Nr 163, poz. 1362, Nr 178, poz. 1480 i Nr 179, poz. 1485 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708.

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362 i 1364, Nr 169, poz. 1420, Nr 172, poz. 1440 i 1441 i Nr 179, poz. 1486 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708.

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128.

„4) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”.

**Art. 69.** W ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502, Nr 170, poz. 1652, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 93, poz. 895, Nr 273, poz. 2703 oraz z 2005 r. Nr 203, poz. 1683) w art. 37 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pozwolenia wodnoprawne, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz decyzje w sprawie zmian w zalesianiu, zadrzewianiu, tworzeniu obwodów łowieckich, a także projekty planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego.”.

**Art. 70.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.<sup>9)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;”;

2) w art. 30 ust. 3 otrzymuje brzmienie;

„3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej.”;

3) w art. 39 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Agencja może wypowiedzieć umowę dzierżawy, także zawartą na czas oznaczony, w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która w czasie trwania umowy została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wypowiedzenie umowy dzierżawy dotyczące części nieruchomości pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie czynszu. Art. 704 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 71.** W ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947) w art. 16 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Udzielenie koncesji na działalność, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3, z wyjątkiem takiej działalności wykonywanej w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga uzgodnienia z właściwym wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Uzgodnienie następuje na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy.”.

---

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1683, z 2003 r. Nr 96, poz. 874, Nr 110, poz. 1039, Nr 188, poz. 1840, Nr 200, poz. 1953 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 92, poz. 880 i 884, Nr 96, poz. 959, Nr 123, poz. 1291 i Nr 281, poz. 2782 oraz z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 143, poz. 1199, Nr 164, poz. 1365, Nr 167, poz. 1399, Nr 169, poz. 1419, Nr 175, poz. 1462 i Nr 179, poz. 1484.

<sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2772, z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708.

**Art. 72.** W ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r. Nr 79, poz. 363, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 60, poz. 700, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 200, poz. 1683 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 39 i Nr 273, poz. 2703) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5 Dla nieruchomości sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na zasadach określonych w odrębnych przepisach.”

**Art. 73.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 i Nr 80, poz. 718, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888, Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362, Nr 163, poz. 1364, Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 48 w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) jest zgodna z przepisami o planowaniu przestrzennym, a w szczególności:”;

2) w art. 49 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,”;

3) w art. 49b ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem - gdy budowa nie została zakończona - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni.”

**Art. 74.** W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) wprowadza się następujące zmiany:

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

„1. Z wyjątkiem gruntów rolnych w granicach miasta, liczącego ponad 50 tysięcy mieszkańców, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu przestrzennym.”;

2) w art. 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rekultywacji na cele rolnicze gruntów położonych, w rozumieniu przepisów o planowaniu przestrzennym, na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zdewastowanych lub zdegradowanych przez nieustalone osoby, w wyniku klęsk żywiołowych lub ruchów masowych ziemi, dokonuje właściwy organ wymieniony w art. 5, przy wykorzystaniu środków Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych, a rekultywacji gruntów leśnych i gruntów przeznaczonych do zalesienia - przy wykorzystaniu środków pochodzących z budżetu państwa, na zasadach określonych w przepisach o lasach.”

**Art. 75.** W ustawie z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711, Nr 273, poz. 2703 oraz z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 i Nr 167, poz. 1398) w art. 25a ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczone w planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gminy lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe lub które mogą być przeznaczone na ten cel, Agencja może przekazywać Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a Wojskowa Agencja Mieszkaniowa może przekazywać Agencji nieruchomości, które nie będą przez nią zagospodarowane na ten cel.

3. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, nieruchomości lokalowe i nieruchomości, które są lub mogą być w planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gminy lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, Agencja może przekazać Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nieodpłatnie lub w zamian za przekazanie jej przez Wojskową Agencję Mieszkaniową środków finansowych w wysokości określonej w umowie przekazania, nie więcej jednak niż wartość przekazanych nieruchomości.”.

**Art. 76.** W ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 i nr 104, poz. 708) wprowadza się następujące zmiany:

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

„1. Przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii sporządzają dla obszaru swojego działania plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię, uwzględniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub plan kierunkowy zagospodarowania przestrzennego gminy.”;

2) w art. 18 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gmina realizuje zadania, o których mowa w ust. 1, zgodnie z polityką energetyczną państwa, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub ustaleniami zawartymi w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy.”.

**Art. 77.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu przestrzennym.”;

2) w art. 24 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są plany kierunkowe zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu przestrzennym.”;

3) w art. 154 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”;

4) w art. 155 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planach miejscowych, planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”;

5) w art. 181 w ust. 6 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planach miejscowych, planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”;

6) w art. 186 w ust. 6 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) planach miejscowych, planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”.

**Art. 78.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.<sup>10)</sup>) w art. 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. W ramach tego limitu wierzytelności zabezpieczone hipotekami, ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 10%.”.

**Art. 79.** W ustawie z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2003 r. Nr 159, poz. 1548, z późn. zm.<sup>11)</sup>) w art. 23a uchyla się pkt 4.

**Art. 80.** W ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 116, poz. 1206) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 18 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa;”;

2) w art. 41 ust 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przygotowywanie projektów strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów wojewódzkich oraz ich wykonywanie;”.

**Art. 81.** W ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w art. 5 ust 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, lub jego zmiany przepis art. ... ustawy o planowaniu przestrzennym stosuje się, z tym że odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części albo odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości lub jej części można żądać od Skarbu Państwa reprezentowanego przez wojewodę. Organem właściwym w sprawach, o których mowa w ust. 3 i 9-11 tego przepisu, jest wojewoda. Przepisu art. ... ust. ... pkt ... nie stosuje się.”.

**Art. 82.** W ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe (Dz. U. z 2004 r. Nr 161, poz. 1689 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362 oraz z 2006 r. Nr 52, poz. 378) art. 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

<sup>10)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 i Nr 249, poz. 2104.

<sup>11)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 i nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 69, poz. 624, Nr 91, poz. 873, Nr 96, poz. 959, Nr 116, poz. 1206, Nr 238, poz. 2390 i Nr 273, poz. 2702 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141, Nr 33, poz. 288, Nr 155, poz. 1298, Nr 169, poz. 1414 i 1417 i Nr 267, poz. 2258.

„1. Organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod budowę obiektu jądrowego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym wydaje tę decyzję po uzyskaniu pozytywnej opinii Prezesa Agencji w zakresie bezpieczeństwa jądrowego i ochrony radiologicznej.”.

**Art. 83.** W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 233, poz. 1957, z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 717, Nr 80, poz. 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 175, poz. 1693, Nr 190, poz. 1865, Nr 217, poz. 2124, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 49, poz. 464, Nr 70, poz. 631, Nr 91, poz. 875, Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1263, Nr 273, poz. 2703, Nr 281, poz. 2784, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 62, poz. 552, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Nr 132, poz. 1110, Nr 163, poz. 1362, Nr 167, poz. 1399, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1458, Nr 249, poz. 2104) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Każdy w przypadkach określonych w ustawie ma prawo do uczestniczenia w postępowaniu w sprawie wydania decyzji z zakresu ochrony środowiska lub przyjęcia projektu polityki, strategii, planu lub programu rozwoju i restrukturyzacji oraz projektu planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”;

2) w art. 40 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz projekty strategii rozwoju regionalnego.”;

3) w art. 43 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym.”;

4) w art. 71:ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, planów kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu,

2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.”.

5) w art. 72:

a) ust. 1-3 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- 5a) <sup>(155)</sup> uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom,
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W planach kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.”

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

6) w art. 103 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Funkcję pełnioną przez powierzchnię ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania gruntu, chyba że inna funkcja wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”;

7) w art. 129 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W sprawach, o których mowa w ust. 1-4, nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.”.

**Art. 84.** W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628, z późn. zm.<sup>12)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 43 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) do dostosowania gruntów do określonych potrzeb wynikających z planów gospodarki odpadami, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,”;

2) w art. 63 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Miejsce magazynowania odpadów nie wymaga wyznaczenia w trybie przepisów o planowaniu przestrzennym.”.

**Art. 85.** W ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 173, poz. 1808 oraz z 2005 r. Nr 85, poz. 729 i Nr 130, poz. 1087) wprowadza się następujące zmiany:

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

„3. Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”;

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

„1. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji, o którym mowa w art. 21 ust. 1.”;

3) w art. 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Plan powinien być zgodny z kierunkami rozwoju gminy określonymi w planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy, z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleniami zezwolenia wydanego temu przedsiębiorstwu na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.”.

**Art. 86.** W ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4a:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) plan kierunkowy zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategia rozwoju województwa w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,”;

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym oraz decyzja o warunkach zabudowy - dla przedsięwzięć

---

<sup>12)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 365, Nr 113, poz. 984 i Nr 199, poz. 1671, z 2003 r. Nr 7, poz. 78, z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 116, poz. 1208 i Nr 191, poz. 1956, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 90, poz. 758, Nr 130, poz. 1087, Nr 175, poz. 1458 i 1462 i Nr 180, poz. 1495 oraz z 2006 r. Nr 50, poz. 360.

wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest wojewoda.”;

2) w art. 64a ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli wykonane urządzenie wodne, o którym mowa w ust. 1, nie narusza przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisów art. 63, organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego, po przedłożeniu przez właściciela tego urządzenia dokumentów, o których mowa w art. 131, może wydać decyzję o legalizacji urządzenia, ustalając jednocześnie, w drodze postanowienia, wysokość opłaty legalizacyjnej, wynoszącą 10-krotność opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia wodnoprawnego.”;

3) w art. 82 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) strefę przepływów wezbrań powodziowych określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie studium, o którym mowa w art. 79 ust. 2.”;

4) art. 84 otrzymuje brzmienie:

„Art. 84 Obszary, o których mowa w art. 79 ust. 2, uwzględnia się przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego województwa, planu kierunkowego zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.”;

5) art. 115 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w przepisach o planowaniu przestrzennym;”;

6) art. 117 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) propozycje niezbędnych zmian w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.”;

7) art. 118 otrzymuje brzmienie:

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

**Art. 87.** W ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906) art. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym.”.

**Art. 88.** W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696 i Nr 104, poz. 708) wprowadza się następujące zmiany:

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

„2) wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan taki obowiązuje albo odpis decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”;

2) w art. 71a w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) odpowiednim planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym.”;

3) w art. 87 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Prezes Urzędu uzgadnia decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące obiektów na lotniskach i w ich otoczeniu.”.

**Art. 89.** W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 789, Nr 170, poz. 1652, Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 92, poz. 883, Nr 96, poz. 959, Nr 97, poz. 962, Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362, Nr 157, poz. 1314, Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) w art. 9e ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stosuje się przepisy art. .... ust. .... i ..... ustawy o planowaniu przestrzennym.”.

**Art. 90.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592) art. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) "nieruchomości rolnej" - należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.”.

**Art. 91.** W ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 96, poz. 959, Nr 238, poz. 2390 oraz z 2006 r. Nr 50, poz. 362) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustawa nie narusza w szczególności przepisów o muzeach, o bibliotekach, o języku polskim, Prawa ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o gospodarce nieruchomościami, o planowaniu przestrzennym, Prawa budowlanego, o ochronie danych osobowych i o ochronie informacji niejawnych.”;

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

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

3) w art. 19 ust. 1-3 otrzymują brzmienie:

„1. W planie kierunkowym zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) parków kulturowych.

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

3. W planach, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone

ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.”;

4) w art. 90 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) realizacja zadań wynikających z krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;”;

5) w art. 97 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) oceny realizacji zadań wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do zabytków;”;

6) art. 145 otrzymuje brzmienie:

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

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

1) w art. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

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

„7. Projekty planów kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewodą.”;

4) w art. 17 ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. .... pkt .... ustawy o planowaniu przestrzennym, zwanej dalej "inwestycją celu publicznego".”;

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

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

6) w art. 20:

a) ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

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

b) ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

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

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

„5. Projekty planów kierunkowych zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw i planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewodą.”;

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

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

9) w art. 67 ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanej lokalizacji ogrodu botanicznego lub zoologicznego.”.

**Art. 93.** W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399), w art. 19 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) uzgadnianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla stref ochronnych, o których mowa w art. 38 ust. 1;”.

## Rozdział 7

### Przepisy przejściowe i końcowe

**Art. 94.** 1. W ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego lub przepisów urbanistycznych, wymaga ustalenia warunków zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- 1) wymaga pozwolenia na budowę oraz w stosunku do istniejącej zabudowy na terenie, którego dotyczy wnioszek, powoduje zmianę przynajmniej jednego z następujących parametrów:
  - a) frontowej linii zabudowy,
  - b) szerokości elewacji frontowej,
  - c) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i jej gzymsu lub atyki,
  - d) geometrii dachu w tym kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych,
  - e) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki o więcej niż 15 %;
- 2) lub jest zaliczona do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na zalesieniu gruntu rolnego i nieużytku.

**Art. 95.** 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka budowlana, znajdująca się w obszarze analizy urbanistyczno - architektonicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących uzupełnienia zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym w szczególności gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) działka ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie techniczne działki, z uwzględnieniem ust. 4, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust.3 ustawy, o której mowa w 117;
- 5) zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 117.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy jednorodzinnej na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 117.

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

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, sposób określania granic obszaru analizy urbanistyczno - architektonicznej oraz sposób ustalania wymagań dotyczących uzupełniania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego lub przepisów urbanistycznych.

6. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 5, należy określić wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

**Art. 96.** 1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 99.

2. Decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych i terenach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej wydają organy, o których mowa w art. 106 ust. 1 pkt 3 i 4.

3. Przeprowadzenie analizy urbanistyczno - architektonicznej, a także sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta powierza osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

**Art. 97.** 1. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek zainteresowanego.

2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który zamierzenie inwestycyjne będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000. W przypadku inwestycji liniowych dopuszcza się skalę 1: 2000;
- 2) charakterystykę zamierzenia inwestycyjnego, obejmującą w szczególności określenie:
  - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
  - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
  - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

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

**Art. 98.** Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

**Art. 99.** Decyzja o warunkach zabudowy określa:

- 1) rodzaj inwestycji;

- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a także w zakresie:
  - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) uzbrojenia technicznego działki,
  - d) dostępności dla osób niepełnosprawnych,
  - e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
  - f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 97 ust. 2 pkt 1;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 43.

**Art. 100.** 1. Decyzje, o których mowa w art. 94 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy [e1]z:

- 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych;
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;
- 5) właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- 7) wojewódzkim konserwatorem przyrody działającym w imieniu wojewody - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 6 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 8) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
- 9) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą powiatowym w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 56 - 58 w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 87 ust.3 ustawy, o której mowa w art. 117.

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

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

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

publicznego, o których mowa w art. 56 - 58, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się na czas nie dłuższy niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania administracyjnego nie uchwalono planu miejscowego albo przepisów urbanistycznych, decyzję wydaje się pomimo braku tego uzgodnienia.

**Art. 101.** Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Art. 102.** 1. Jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego na podstawie ustawy, o której mowa w art. 117, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub przepisów urbanistycznych albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany lub przepisów urbanistycznych.

2. Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, o którym mowa w art. 22 ust.8, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu wejścia planu w życie.

**Art. 103.** 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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

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

5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 94 ust. 1 jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

**Art. 104.** Decyzję o warunkach zabudowy wyklada się do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń w siedzibie gminy i na stronie internetowej gminy na okres 14 dni, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia ..... o ochronie danych osobowych.

**Art. 105.** 1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

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

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

**Art. 106.** 1. W ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 94 ust.1 w przypadku inwestycji celu publicznego wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Przepisy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy stosuje się odpowiednio do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z wyjątkiem art. 95 ust.1 pkt 1, art. 101 i art. 102 ust.1 i 5.

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

**Art. 107.** 1. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, - wojewoda w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
- 2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- 3) inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - wojewoda;
- 4) inwestycji celu publicznego na obszarach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej - dyrektor właściwego urzędu morskiego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 1 i 3, stroną w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest również wójt, burmistrz gminy albo prezydent miasta, na terenie których zlokalizowana jest inwestycja.

**Art. 108.** W przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część terenu, na którym ma być realizowana ta inwestycja, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

**Art. 109.** 1. O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strona zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyjątkiem terenów zamkniętych. Wnioskodawcę oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą zlokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.

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

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

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

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

**Art. 110.** 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

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

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

**Art. 111.** 1. Organy wydające decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu, są obowiązane przysyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

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

**Art. 112.** 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór rejestrów decyzji, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 110, uwzględniając w szczególności datę wydania decyzji oraz ustalenia w niej zawarte, a także oznaczenie nieruchomości, której ona dotyczy.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, stosowane w decyzji o warunkach zabudowy oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczenia i nazewnictwo, mając w szczególności na uwadze wymagania, o których mowa w art. 95 ust. 1 pkt 1. i art. 99

**Art. 113.** 1. Gminy sporządzają i uchwalają plany kierunkowe w terminie dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie. Po bezskutecznym upływie tego terminu studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalone na podstawie ustawy, o której mowa w art. 117, tracą moc.

2. Wejście w życie planu kierunkowego powoduje utratę mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w ust.1.

**Art. 114.** 1. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydane na podstawie niniejszej ustawy, tracą moc, w przypadku niez uzyskania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie.

2. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydane na podstawie ustawy, o której mowa w art. 117, tracą moc w przypadku niez uzyskania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie pięciu lat od dnia wejścia ustawy w życie.

**Art. 115.** 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 116** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany zagospodarowania przestrzennego województw wykonane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 45, poz. 319, 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia planów miejscowych i planów województw na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

**Art. 117.** Traci moc ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Art. 118.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Polityka przestrzenna jest jednym z głównych czynników decydujących o możliwościach i stopniu realizacji celów rozwojowych kraju oraz o tempie ich osiągnięcia. Polityka ta jest realizowana przy pomocy wielu różnorodnych instrumentów o charakterze prawnym i za pomocą różnych mechanizmów ekonomicznych.

Jednym z kluczowych instrumentów zarządzania przestrzenią jest planowanie przestrzenne. W wyniku wprowadzenia do polityki Unii Europejskiej imperatywu spójności terytorialnej, szczególnego znaczenia nabiera planowanie kompleksowe, integrujące społeczne, gospodarcze i ekologiczne aspekty rozwoju. W systemie takiego planowania, obejmującym poziom krajowy, regionalny i lokalny coraz istotniejszą rolę odgrywa planowanie przestrzenne.

Przesłanki wynikające zarówno z aktualnych potrzeb społecznych w zakresie mieszkalnictwa oraz z wielkiego wyzwania, jakim jest możliwość wykorzystania środków unijnych na potrzeby rozwoju kraju, wskazują na konieczność naprawy kondycji planowania przestrzennego w Polsce jako ważnego elementu polityki przestrzennej państwa.

Ze względu na potrzebę wprowadzenia zmian prawnych w życie w jak najkrótszym czasie początkowa koncepcja zmiany przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakładała w pierwszym etapie jedynie szybką nowelizację obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a dopiero w dalszej kolejności głębsze zmiany systemowe.

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

W pracach nad projektem ustawy uwzględniono:

- wyniki badania statystycznego planowania przestrzennego w gminach, przeprowadzonego w 2005 roku przez GUS w ramach programu statystyki publicznej,
- projekt raportu o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju,
- wstępne założenia do prac (pod przewodnictwem Ministra Środowiska) Międzyresortowego Zespołu do Spraw Koordynacji Zadań dotyczących Wprowadzenia Zmian w Systemie Planowania Przestrzennego,
- wyniki prac powołanego przez Ministra Transportu i Budownictwa zespołu do spraw przygotowania ustawy dotyczącej realizacji inwestycji, w tym obiektów liniowych,
- stanowisko XIX Ogólnopolskiej Konferencji Wójtów, Burmistrzów, Prezydentów, Starostów i Marszałków w sprawie niezbędnych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte w Poznaniu w dniu 27 czerwca br.,
- Raport Sekretariatu Krajowego ONZ "Habitat" z 2003 r. pt. *Barьеры i Problemy Gospodarki Przestrzennej w Polsce*,
- stanowiska i apele organizacji przedsiębiorców, deweloperów, stowarzyszeń twórczych i zawodowych, związanych z gospodarką przestrzenną.

Przedstawiony do konsultacji społecznych projekt ustawy o **planowaniu przestrzennym** stawia sobie trzy główne cele:

- zwiększenie i racjonalizacja podaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- ułatwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i regionalnym, związanych z wykorzystaniem środków unijnych,
- integracja i uporządkowanie systemu planowania przestrzennego.

Celem proponowanych zmian w przepisach dotyczących planowania przestrzennego na szczeblu gminnym (planowania miejscowego) jest w najbliższym okresie unowocześnienie procesu planowania przestrzennego i dalsze uproszczenie sporządzania dokumentów planistycznych, co powinno się przełożyć na usprawnienie procesu inwestycyjnego i zwiększenie pokrycia obszarów gmin planami miejscowymi – w ramach racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Zadaniem państwa (organów administracji publicznej wszystkich szczebli) jest wspieranie lub też prowadzenie inwestycji, mających znaczenie dla realizacji ważnych celów publicznych (społecznych). W celu ułatwienia realizacji zadań w tym zakresie wprowadzono przepisy dotyczące programowania i lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i wprowadzania ich do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany w przepisach dotyczących planowania przestrzennego w województwie i na szczeblu krajowym, powinny uczynić układ kompetencji i wzmocnić rangę ustaleń dokumentów planistycznych, ściślej wiążąc je z programowaniem społeczno-gospodarczym i planowaniem rozwoju (także rozwoju regionalnego).

Projekt ustawy nie burzy podstaw funkcjonującego obecnie systemu, w tym zasad ustrojowych samorządu gminnego i wojewódzkiego, biorąc w szczególności pod uwagę art. 164 ust.3 Konstytucji RP, który stanowi, że *gmina wykonuje wszystkie zadania samorządu terytorialnego nie zastrzeżone dla innych jednostek samorządu terytorialnego*, art. 4 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa stanowiący, że *zakres działania samorządu województwa nie narusza samodzielności powiatu i gminy* oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym, , który stanowi, że *zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej i inne...*

## **Najistotniejsze rozwiązania zaproponowane w przygotowanym projekcie**

### **1. Rozdział 1 - przepisy ogólne ustawy**

Projekt ustawy określa zasady, cele i narzędzia kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy przyjmując zrównoważony rozwój za podstawę tych działań i uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt ustawy określa zadania samorządu gminnego, wojewódzkiego i rządu w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym monitorowania uwarunkowań i stanu zagospodarowania przestrzennego, uchwalania dokumentów planistycznych, a także ustanawiania i rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Uproszczono i doprecyzowano definicje pojęć, stosowanych w projekcie ustawy.

## **2. Rozdział 2 – planowanie przestrzenne w gminie**

Projekt przewiduje oddzielenie sfery uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy od sfery polityki przestrzennej. Dotychczas oba te zagadnienia znajdowały odzwierciedlenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wymagały długotrwałej i skomplikowanej procedury sporządzania, uzgadniania, upubliczniania i ogłaszania zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Badanie statystyczne wskazuje, że 98% gmin dysponuje takim opracowaniem, jednakże ze względu na to, że studia gminne powstawały od 1995 roku, treść tych aktów wymaga aktualizacji, gdyż ich zróżnicowana jakość powoduje trudności w sporządzaniu na ich podstawie planów miejscowych.

### Monitoring zagospodarowania przestrzennego gminy

Monitoring stanu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (zarówno rzeczywistych jak i prawnych) znajdować będzie odzwierciedlenie w formie raportu o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zarówno sam proces, jak i jego efekt w postaci raportu, jako diagnoza stanu, nie zawierająca decyzji i rozstrzygnięć przestrzennych, nie będzie podlegał czasochłonnym procedurom administracyjnym wymaganym w odniesieniu do aktów stanowiących, co powinno ułatwić i uprościć ten proces, a poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej uczynić przestrzeń gminy bardziej przewidywalną.

Dane zawarte w raporcie będą służyć nie tylko planowaniu przestrzennemu, lecz przede wszystkim dadzą powszechny i bieżący dostęp do podstawowych informacji o zmianach w przestrzeni gminy (wynikających również ze stanu prawnego i dokumentów planistycznych na szczeblu regionalnym i krajowym) na potrzeby organów i jednostek biorących udział w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym związanych z ochroną środowiska, transportem, infrastrukturą techniczną, gospodarką nieruchomościami, nadzorem budowlanym, a także posłużą samorządowi województwa do kształtowania polityki przestrzennej w regionie.

Projekt ustawy zawiera delegację dla ministra budownictwa do określenia w drodze rozporządzenia wymaganego zakresu raportu w części tekstowej i graficznej.

### Plan kierunkowy zagospodarowania przestrzennego gminy

Zgodnie z projektem ustawy studium gminne zastąpione zostanie przez plan kierunkowy zagospodarowania przestrzennego gminy, ustalający kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Rola tego dokumentu będzie większa, ponieważ będzie on obowiązywał organy gminy nie tylko jak dotychczas przy sporządzaniu planów miejscowych, ale też w innych działaniach, jednocześnie zachowując dotychczasowy status prawny (nie będzie aktem prawa miejscowego).

Plan kierunkowy będzie określał w szczególności politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, a w przypadku obszarów silnie zurbanizowanych - zasady zintegrowanego zarządzania środowiskiem miejskim. Plan kierunkowy określa strukturę funkcjonalno – przestrzenną obszaru gminy, w tym wzajemnie niepokrywające się obszary: rozwoju zabudowy, uzupełnienia zabudowy, zachowania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy. Dla każdego z tych obszarów przewiduje się stosowne instrumenty planowania przestrzennego.

Plan kierunkowy będzie również, poprzez harmonogram sporządzania planów miejscowych, zobowiązywał władze gminy do realizacji przyjętej przez nie polityki przestrzennej, a prognoza skutków finansowych tej polityki przyczyni się do jej świadomego kształtowania.

Partycypacja społeczna w zakresie tworzenia polityki przestrzennej w gminie będzie się odbywać poprzez konsultacje społeczne. Gmina będzie miała możliwość wprowadzenia zmian w projekcie w przypadku uwzględnienia wyników konsultacji. Projekt ustawy zawiera delegację dla ministra do określenia w rozporządzeniu zakresu i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych projektu planu kierunkowego.

Przewiduje się obowiązek uchwalenia przez gminy planu kierunkowego w terminie 3 lat od wejścia w życie ustawy. Wymagany zakres projektu planu kierunkowego w części tekstowej i graficznej określi rozporządzenie ministra budownictwa - osobno dla obszarów silnie i słabo zurbanizowanych.

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W dalszym ciągu podstawowym aktem prawa miejscowego, regulującym przeznaczenie i szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu miejscowego nie ulega zmianie, plany uchwalone na podstawie ustaw z 1994 i 2003 roku zachowują moc, a rozpoczęte będą mogły być bez zakłóceń kontynuowane.

Zmiany polegają na uproszczeniu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez m.in. usunięcie z wymaganej dotychczas procedury rozstrzygnięć wniosków zgłoszonych do planu na jego wczesnym etapie sporządzania. Ponadto ograniczono zakres podmiotów uczestniczących w postępowaniu uzgadniającym projekt planu, które dotychczas w niektórych przypadkach na długi okres blokowały postęp prac nad planem, a brak określenia zakresu uzgodnień potęgował ten stan.

Skrócona i uproszczona procedura sporządzania planu miejscowego oraz wprowadzenie nowych instrumentów planowania przestrzennego dla obszarów słabo zurbanizowanych i tych obszarów silnie zurbanizowanych, które wymagają jedynie uzupełnienia zabudowy, przyczyni się do zwiększenia efektywności planowania przestrzennego w gminach, co przyniesie większą podaż dobrze przygotowanych terenów pod zabudowę. Należy się spodziewać, że w ciągu 2-3 lat obszary te będą posiadały plany zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzono obowiązek sporządzania planu miejscowego dla wyznaczonych w planie kierunkowym obszarów: rozwoju zabudowy, wyłączenia spod zabudowy, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obszarów wymagających rewitalizacji, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, a także dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Projekt ustawy określa terminy i konsekwencje powstania tego obowiązku .

Przewidywanym skutkiem wprowadzenia obowiązku sporządzania planu dla obszarów rozwoju zabudowy, wymagających wykonania lub uzupełnienia wymaganej infrastruktury technicznej (dróg publicznych i ulic, doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków) będzie przede wszystkim racjonalizacja gospodarowania przestrzenią w gminie poprzez zapobieganie rozlewaniu się zabudowy i zwiększaniu się kosztów społecznych, przestrzennych i ekologicznych tego zjawiska.

Projekt ustawy wprowadza możliwość sporządzania planów miejscowych na terenach kolejowych. Tereny te, pomimo że często są bardzo atrakcyjnie zlokalizowane, zarówno z punktu widzenia władz samorządowych jak i inwestorów, nie są objęte planowaniem miejscowym ze względu na status terenu zamkniętego. Planowanie miejscowe na tych terenach pozwoliłoby na racjonalne ich wykorzystanie, także na budownictwo mieszkaniowe.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym powinny być w szczególności chronione przed niekontrolowaną zabudową. Taką ochronę daje obowiązek sporządzenia dla nich planu miejscowego. Projekt ustawy przewiduje mechanizmy, zabezpieczające przed nadużywaniem przez gminy tego narzędzia planowania.

### Miejscowe przepisy urbanistyczne

Przygotowując się do wyeliminowania krytykowanego przez wszystkie związane z gospodarką przestrzenną środowiska narzędzia, jakim w ustawie z 2003 r. jest decyzja o warunkach zabudowy, projekt ustawy wprowadza możliwość stanowienia przez gminę dla określonych w planie kierunkowym obszarów uzupełnienia zabudowy (zabudowanych zwartą zabudową śródmiejską, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy, niewymagające wyznaczenia nowych dróg i ulic) miejscowych przepisów urbanistycznych, stanowiących w istocie zbiór wymagań architektoniczno – urbanistycznych, niezbędnych dla kształtowania ładu przestrzennego.

Przepisy te, uchwalane przez radę gminy jako prawo miejscowe, stanowiąc będą podstawę do uzyskiwania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Uchwała ta będzie podlegać procedurze uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu jak plan miejscowy, jednakże zakres jej ustaleń będzie znacznie mniejszy i dostosowany do obszaru, jaki obejmie. Ze względu na charakter ustaleń projekt przepisów urbanistycznych będą mogli sporządzać zarówno urbaniści jak i architekci.

### Skutki finansowe ustaleń planów miejscowych

Projekt ustawy przewiduje zmniejszenie obciążeń finansowych dla gmin, związanych ze skutkami prawnymi wejścia w życie miejscowego planu. Dotychczasowy – pięcioletni okres pobierania tzw. renty planistycznej, powodował często w praktyce brak możliwości uzyskiwania przez gminę dochodu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej wejściem w życie miejscowego planu. Wydłużenie tego okresu o 2 lata powinno przynieść wymierne korzyści dla budżetu gmin.

## **3. Rozdział 3 – planowanie przestrzenne w województwie**

Zmiany w przepisach dotyczących planowania przestrzennego w województwie i na szczeblu krajowym, prowadzą do ucytelnienia układu kompetencji i wzmocnienia rangi ustaleń dokumentów planistycznych, ściślej wiążąc je ze społeczno-gospodarczym programowaniem i planowaniem rozwoju (także rozwoju regionalnego).

Regulacja systemu ponadlokalnego planowania przestrzennego, oparta na analogicznym do gminnego - monitoringu planowania przestrzennego na szczeblu krajowym i wojewódzkim, pozwalać będzie na bieżące rozpoznawanie uwarunkowań gospodarki przestrzennej na wszystkich szczeblach administracji publicznej, odpowiedzialnych za sferę planowania i tworzenie racjonalnej polityki przestrzennej oraz jej koordynację pomiędzy poszczególnymi szczeblami.

Planowanie przestrzenne w województwie będzie w większym stopniu uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa, koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz uwarunkowania, wynikające z monitoringu zagospodarowania przestrzennego województwa i raportów o stanie zagospodarowania przestrzennego gmin w obszarze województwa, a także sposobu zagospodarowania przestrzennego obszarów sąsiednich (w tym transgranicznych).

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa będzie można określić i jako część tego planu uchwalić plan dla obszarów metropolitalnych i dla obszarów funkcjonalnych.

W związku z tym w projekcie ustawy zaproponowano definicje tych obszarów. I tak obszar metropolitalny to zwarty układ przestrzenny składający się z wielkiego miasta oraz bezpośrednio i funkcjonalnie z nim powiązanych otaczających terenów, charakteryzujących się wysokim poziomem i dynamiką rozwoju (np. Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław itp.) , a obszar funkcjonalny to zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się jednolitymi uwarunkowaniami i celami rozwoju (np. Bydgoszcz i Toruń, Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra, Skarżysko – Kamienna i Starachowice itp.) określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Wzmocnienie funkcji regulacyjnej planu zagospodarowania przestrzennego województwa nastąpi poprzez proponowane w projekcie ustawy doprecyzowanie zakresu i trybu wprowadzania do planowania miejscowego ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

#### **4. Rozdział 4 – planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym**

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju stanowi jeden z podstawowych (obok planów zagospodarowania przestrzennego województw i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) elementów funkcjonującego w Polsce systemu planowania przestrzennego. Po likwidacji Rządowego Centrum Studiów Strategicznych sporządzanie Koncepcji przeszło do kompetencji Ministra Rozwoju Regionalnego.

W związku z ocenianym powszechnie jako krytyczny stanem gospodarki przestrzennej w Polsce od kilku lat środowiska naukowe związane z gospodarką przestrzenną i budownictwem domagały się odpowiedniego usytuowania problematyki gospodarki przestrzennej w strukturach rządu i powierzenie jednemu organowi administracji w randze konstytucyjnego ministra zadań i kompetencji zapewniających przestrzenną spójność polityk sektorowych i polityk jednostek terytorialnych w skali lokalnej, regionalnej i krajowej.

Powołanie w dniu 5 maja 2006 r. Ministerstwa Budownictwa, odpowiedzialnego na podstawie ustawy o działach administracji rządowej między innymi za sprawy zagospodarowania przestrzennego i polityki miejskiej, pozwala obecnie na uporządkowanie i umieszczenie w jednym organie administracji rządowej całości spraw gospodarki przestrzennej, także w celu uniknięcia sporów kompetencyjnych, konkurencji między różnymi resortami i rozproszenia działań w tym zakresie.

Projekt ustawy przewiduje, jak w dotychczasowych uregulowaniach ustawy z 2003 r., prowadzenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym kraju - z uwzględnieniem ustaleń rządowych dokumentów strategicznych oraz innych uwarunkowań polityki zagospodarowania przestrzennego na poziomie transgranicznym i europejskim. Na podstawie monitoringu minister budownictwa sporządzać będzie okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju, nie rzadziej, niż raz na 7 lat. Pierwszy taki raport będzie przedstawiony Radzie Ministrów w październiku br.

Raport posłuży w szczególności do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej kraju, zawartej w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, sporządzanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju będzie określać w szczególności rozmieszczenie infrastruktury technicznej i transportowej, strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym, a także wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie oraz rozmieszczenie infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym.

Analiza realizacji ustaleń Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, wraz z innymi krajowymi programami i planami, związanymi z gospodarką przestrzenną, sporządzanymi na podstawie odrębnych ustaw, prowadzona będzie w ramach monitoringu zagospodarowania przestrzennego na poziomie regionalnym, a wyniki tego monitoringu uwzględniane w planach zagospodarowania przestrzennego województw, co z kolei poprzez monitoring gminny będzie się przekładało na dokumenty planistyczne na szczeblu gminnym.

## **5. Rozdział 5 – Planowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Projekt ustawy przewiduje stworzenie efektywnego systemu realizacji polityki przestrzennej, o której mowa w rozdziale 4 projektu, poprzez m.in. lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Definicja inwestycji celu publicznego, zawarta w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie spełnia wymagań nowoczesnej gospodarki i budzi wiele trudności interpretacyjnych. Jednym z rezultatów prac zespołu powołanego przez b. Ministra Transportu i Budownictwa do spraw przygotowania ustawy dotyczącej realizacji inwestycji, w tym obiektów liniowych, jest inicjatywa przygotowania ustawy **o inwestycjach celu publicznego**, która zajęłaby się głównie definicją takich inwestycji oraz zasadami ich programowania, realizacji i eksploatacji. Konsultacje społeczne niniejszego projektu będą przydatne również do prac nad planowaną ustawą.

Dotychczasowe rozwiązania prawne tworzyły „niedrożny” system, którego efektywność mierzona ilością lokalizowanych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym była minimalna. Zaproponowane rozwiązania prawne w rozdziale 5 projektu **ustawy o planowaniu przestrzennym** polegają na stworzeniu ram czasowych oraz skutecznych procedur negocjacji warunków lokalizacji inwestycji, zakończonych umową zawartą pomiędzy właściwymi organami i rozstrzygnięć, w sytuacji braku porozumienia co do przedmiotu negocjacji, pozwalających na szybkie spełnienie wymogów formalnych realizacji inwestycji celu publicznego.

Programowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym ministrowie będą prowadzić poprzez programy, służące realizacji inwestycji celu publicznego, leżących w zakresie ich właściwości. Lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikającą z tych programów, będzie przyjmować Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określając w nim w szczególności przebieg lub położenie inwestycji na mapie, w sposób pozwalający na jej jednoznaczne umiejscowienie w przestrzeni. Wojewoda, reprezentując administrację rządową, zawierać będzie umowę z marszałkiem województwa dotyczącą terminu realizacji inwestycji oraz warunków i kosztów wprowadzenia jej do planu województwa. W przypadku niedojścia do porozumienia pomiędzy tymi organami w określonym czasie o kwestiach będących jej przedmiotem rozstrzygać będzie Państwowa Komisja Gospodarki Przestrzennej. W podobny sposób projekt ustawy reguluje programowanie lokalizacji inwestycji o znaczeniu wojewódzkim i wprowadzanie ich do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

## **6. Rozdział 6 – zmiany w przepisach obowiązujących**

Ten najtrudniejszy do opracowania rozdział projektu ustawy został przedstawiony do konsultacji społecznych w formie wprowadzonych do 29 innych ustaw zmian, wynikających z przyjętych nowych nazw dokumentów planistycznych.

W ramach konsultacji społecznych, przed przeprowadzeniem formalnych uzgodnień międzyresortowych, należy się spodziewać wielu uwag i propozycji zmian w tych przepisach, zwłaszcza ze strony Międzyresortowego Zespołu do Spraw Koordynacji Zadań dotyczących Wprowadzenia Zmian w Systemie Planowania Przestrzennego,

## **7. Rozdział 7 - przepisy przejściowe i końcowe**

Przepisy przejściowe i końcowe w projekcie ustawy przewidują likwidację w perspektywie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy możliwości lokalizowania inwestycji budowlanych (w przypadku braku planu miejscowego) w drodze decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Procedura ta, powszechnie krytykowana za uznaniowość i brak efektywności, powinna być wyłączona z systemu planowania przestrzennego jako narzędzie lokalizacji inwestycji.

Zamierzenie to jest zgodne z postulowaną przez wiele środowisk zasadą planowości – zgodnie z którą kształtowanie ładu przestrzennego musi mieć charakter planowy a możliwość lokalizacji inwestycji w przypadku planu miejscowego powinna być zawsze traktowana jako wyjątkowe odstępstwo od zasady.

Należy się spodziewać w związku z tym (a także w związku z uproszczoną procedurą sporządzania planów) przyspieszenia prac planistycznych w gminach, gdyż w rezultacie to one będą ponosić odpowiedzialność za zaniechania w tym zakresie.

Równocześnie Ministerstwo Budownictwa planuje opracowanie w ciągu 3 lat krajowych i regionalnych standardów urbanistycznych, określających powszechnie obowiązujące warunki sytuowania obiektów budowlanych (wzorem tzw. *warunków technicznych*, będących obecnie przepisem wykonawczym do ustawy prawo budowlane - z możliwością stanowienia takich przepisów także przez samorządy wojewódzkie), co zapobiegnie sytuacji, w której po wygaśnięciu możliwości lokalizowania inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, brak planu miejscowego uniemożliwi jakąkolwiek działalność inwestycyjną.

Pomimo tego, że wydawanie decyzji dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przewidywane jest jeszcze tylko przez okres trzech lat od wejścia w życie ustawy, w przepisach przejściowych uporządkowano zasady i tryb ich wydawania. Zaproponowane rozwiązania mają doprecyzować pojęcie obszaru analizy urbanistyczno – architektonicznej, którego istniejący sposób zagospodarowania stanowi podstawę dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy (tzw. dobre sąsiedztwo). Ponadto została ograniczona możliwość zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu tylko do sytuacji, kiedy zamierzenie inwestycyjne jest sprzeczne ze studium gminnym.

Ze względu na zgłaszane zastrzeżenia związane z uznaniowością wydawanych decyzji, przewidziano również przepisy wprowadzające zasadę wykładania projektów decyzji do publicznego wglądu, co powinno zwiększyć kontrolę społeczną nad działaniem organu wydającego decyzję.

#### Terminy obowiązywania i wygaśnięcia planów i decyzji

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany zagospodarowania przestrzennego województw wykonane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia planów miejscowych i planów województw na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

Projekt ustawy przewiduje, że gminy sporządzą i uchwalą plany kierunkowe w terminie dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie. Po bezskutecznym upływie tego terminu studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalone na podstawie ustawy z 2003 roku stracą moc.

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydane na podstawie przepisów przejściowych projektu ustawy, stracą moc, w przypadku niezyskania na ich podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie.

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydane na podstawie ustawy z 2003 roku stracą moc w przypadku niezyskania na ich podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie pięciu lat od dnia wejścia ustawy w życie.