

## **Informacja**

### **w sprawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw**

Celem ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw jest uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Wdrażana uchwaloną ustawą reforma planowania przestrzennego jest jednym z kamieni milowych przewidzianych do realizacji w ramach KPO, wymienionych w części grantowej w komponencie A „Odporność i konkurencyjność gospodarki” jako „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”.

Jednym z podstawowych założeń ustawy jest wprowadzenie instytucji planu ogólnego gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowają moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Plan ogólny będzie stanowić schemat zagospodarowania przestrzeni, jego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak i decyzji o warunkach zabudowy. Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni, i będą stanowić wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej, jakie te działania przyjmą.

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, a ponadto można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Nowelizacja dodaje do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdział 1a „Partycypacja społeczna”. Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:

1) umożliwieniu udziału interesariuszom w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym wypowiedania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych;

2) poznaniu potrzeb, zebraniu stanowisk i pomysłów interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej;

3) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej.

Interesariuszami w partycypacji społecznej są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej oraz inne podmioty, w szczególności jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

Partycypację społeczną prowadzi się:

- 1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy,
- 2) z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego,
- 3) z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

Dodatkowo, ustawa umożliwia mieszkańcom danej gminy samodzielne zainicjowanie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Uchwalona ustawa wprowadza także instytucję zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz umowy urbanistycznej. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, będący szczególną formą planu miejscowego. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Ustawa wprowadza również instytucję zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz umowy urbanistycznej.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo

prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, będący szczególną formą planu miejscowego. Inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego do wniosku o jego uchwalenie. Wniosek ten, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, udostępnia w Rejestrze Urbanistycznym oraz przekazuje radzie gminy.

Przez mającą formę aktu notarialnego umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej, a w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie. Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

Ustawa wprowadza również szczególny tryb wydawania na wniosek Rady Ministrów kierowany do wojewody zarządzenia w sprawie prawa miejscowego dla inwestycji o szczególnym znaczeniu dla ochrony podstawowych interesów bezpieczeństwa Państwa lub gospodarki narodowej o planowanych kosztach inwestycji wynoszących co najmniej 500 mln zł oraz liczbie nowych miejsc pracy wynoszącej co najmniej 50. Zarządzenie może być jednak wydane tylko w przypadku zgody rady gminy.

Nowela wprowadza nowy rozdział 5b zawierający podstawy prawne do utworzenia nowego rejestru publicznego – Rejestru Urbanistycznego będącego referencyjnym źródłem informacji i danych, w tym danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Rejestr będzie prowadzony w systemie teleinformatycznym.

Zmiany w przepisach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy (dalej: wz) sprowadzają się do:

- 1) wprowadzenia ograniczenia obszaru analizowanego do decyzji wz – ustawa określa maksymalny dopuszczalny zasięg obszaru analizowanego (wymagania dla nowej zabudowy będą ustalane w oparciu o najbliższe sąsiedztwo),
- 2) związania decyzji ustaleniami planu ogólnego – uwarunkowanie jej wydania od położenia na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy oraz określenie ram dla samych przesądzeń podejmowanych w decyzji,
- 3) wprowadzenia w ustawie terminu obowiązywania decyzji wz – 5 lat od daty uprawomocnienia się decyzji.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem niektórych przepisów, dla których ustawa przewiduje dłuższy termin vacatio legis.