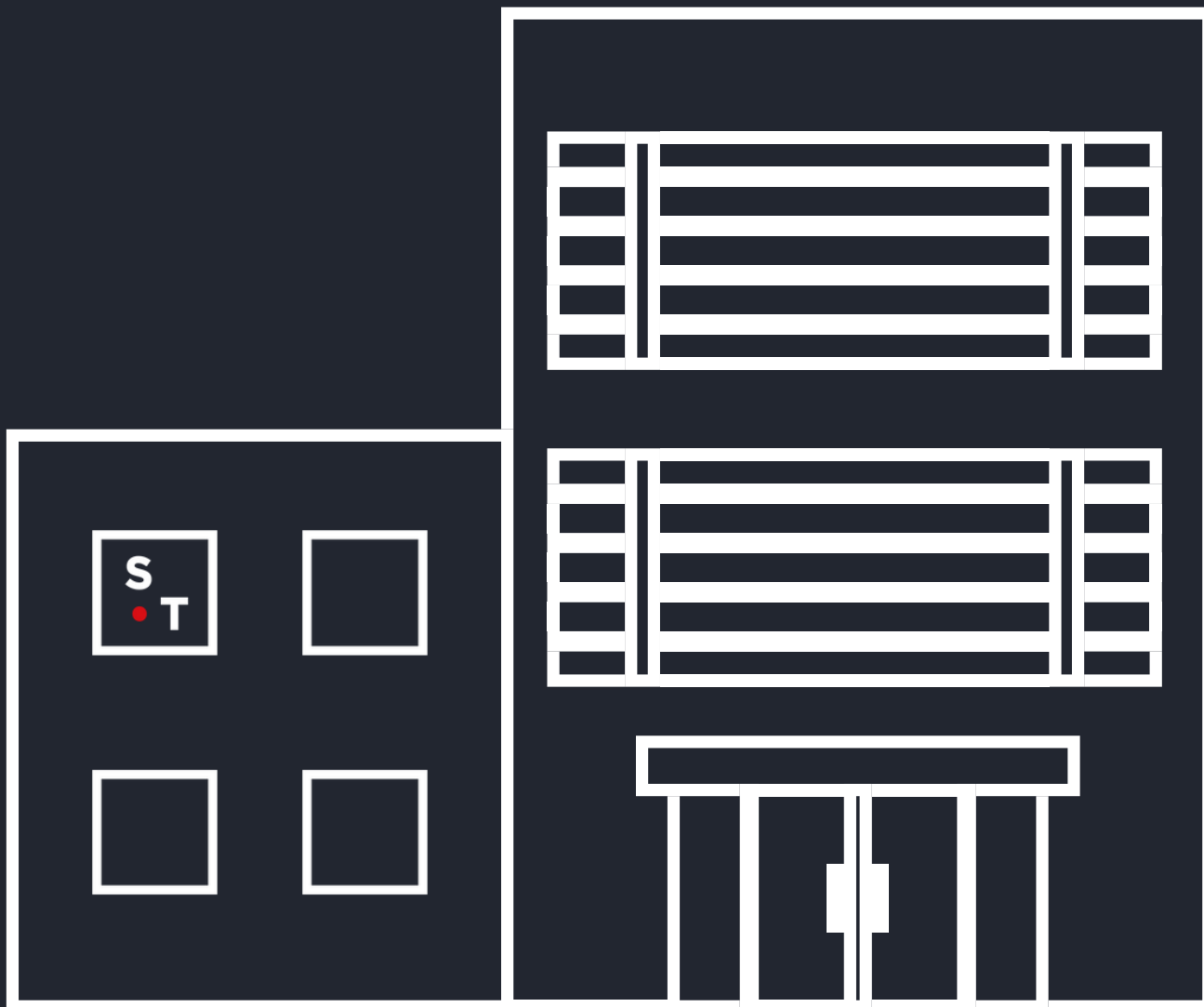




Inwestorze.

Nie daj się zaskoczyć

**Przewodnik po nowelizacji ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym.**

adwokat Aneta Fornalik, MPA

radca prawny Aleksandra Urbanowska-Bohun, MPA

Poznań
2023

Inwestorze.

Nie daj się zaskoczyć

Przewodnik po nowelizacji ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym.

adwokat Aneta Fornalik, MPA
radca prawny Aleksandra Urbanowska-Bohun, MPA



SOWISŁO
• TOPOLEWSKI

Sowisło Topolewski Kancelaria
Adwokatów i Radców Prawnych S.K.A.

Poznań 2023



Redakcja:
Aneta Fornalik

Stan prawny na dzień:
28 sierpnia 2023 r.

Skład i łamanie:
Ada Kukurowska

Projekt okładki i layoutu:
Ada Kukurowska

Wydanie I, Poznań 2023

© Copyright SOWISŁO TOPOLEWSKI KANCELARIA ADWOKATÓW I RADCÓW PRAWNYCH S.K.A. 2023

ISBN 978-83-967421-4-8 (PDF)

Egzemplarz bezpłatny

Wydawnictwo:

Sowisło Topolewski Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych S.K.A.

Biuro Poznań:
ul. Fabryczna 9, 61-524 Poznań
e-mail: kancelaria@sowislo.com.pl
tel.: +48 61 835 23 73

Biuro Warszawa:
ul. Chłodna 64/430, 00-867 Warszawa
e-mail: kancelaria.warszawa@sowislo.com.pl
tel.: +48 22 251 79 75

Przedstawicielstwo Berlin:
Wichertstraße 33, D-1043 Berlin
e-mail: kanzlei@sowislo.com.de
tel.: +49 177 590 77 68

SPIS TREŚCI



CZĘŚĆ 1.

Nowe pojęcia _____ 3

CZĘŚĆ 2.

Plan ogólny gminy zastępuje studium _____ 13

CZĘŚĆ 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)
po nowelizacji _____ 21

CZĘŚĆ 4.

Zmiany dotyczące decyzji WZ _____ 27

CZĘŚĆ 5.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) _____ 30

CZĘŚĆ 6.

Umowa Urbanistyczna (UU) _____ 38

CZĘŚĆ 7.

Koszty planowania przestrzennego _____ 43

CZĘŚĆ 8.

Rejestr urbanistyczny _____ 46

CZĘŚĆ 9.

OZE i obiekty wielkopowierzchniowe _____ 52

CZĘŚĆ 10.

Partycypacja społeczna _____ 59

O AUTORACH _____ 63

NASZE E-BOOKI _____ 64

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) w części wchodzi w życie już 24 września 2023 r. Jest to największa reforma w dziedzinie planowania przestrzennego od 2003 r. Ustawa wprowadza ona rewolucję w systemie aktów planowania przestrzennego oraz procedurach planistycznych. Celem zmian jest uproszczenie, ujednolicenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Nowe przepisy budzą olbrzymie zainteresowanie jednostek samorządu terytorialnego, zwłaszcza gmin, które zostały zobowiązane m.in. do uchwalenia obligatoryjnych planów ogólnych, obejmujących teren całej gminy i będących podstawą planowania przestrzennego na ich terenie. Ustawa wprowadza także liczne zmiany istotne dla wszystkich inwestorów. Niestety nowe przepisy nie zawsze są zrozumiałe.

Zmiana przepisów powoduje, że inwestorzy powinni zweryfikować plany inwestycyjne, zwłaszcza te realizowane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.

Publikacja, stanowiąca przewodnik po najważniejszych zmianach przepisów ma związek z naszymi codziennymi doświadczeniami zawodowymi. Świadczymy doradztwo prawne i zastępstwo procesowe w inwestycyjnych postępowaniach administracyjnych dotyczących m.in.:

- decyzji środowiskowej
- decyzji o warunkach zabudowy
- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
- pozwolenia na budowę.

Adresatem naszego opracowania czynimy przede wszystkim inwestorów budowlanych, ale także inne osoby, którym zmiany prawne w planowaniu przestrzennym nie powinny być obce (gminy, urbanistów, planistów, architektów, prawników).

Publikacja w łatwy i przystępny sposób przybliży wszystkim adresatom ustawy oraz innym podmiotom nią zainteresowanym najważniejsze zmiany w kluczowych obszarach, m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy, planu ogólnego, konsultacji społecznych i Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. E-book ten ułatwi poruszanie się po nowych, nie zawsze jasnych, przepisach.

Zapraszamy do lektury!

Autorzy

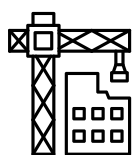
The background is a grayscale architectural drawing of a floor plan. It features various rooms, corridors, and structural elements. A magnifying glass is positioned over the drawing, with its lens centered on the text. The drawing includes numerical labels such as 10, 17, 16, 12, 13, 19, 29, 69, 11.94, 9.86, 50.33, 68, 3, 1, 18, 5, 2, 12, 10, and 0085.

Część 1.

Nowe pojęcia

Inwestorze.

Nowelizacja wprowadza do ustawy pojęcia, które potrzebowały zdefiniowania ze względu na nowe instrumenty i rozwiązania prawne, które proponuje, m. in. nowy katalog aktów planistycznych, zastąpienie studium planem ogólnym czy zmiany w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy (decyzja WZ).



INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

pojęcie pomocnicze do stosowania niezdefiniowanego pojęcia „inwestycji głównej”

budowa, zmiana sposobu użytkowania lub przebudowa

- 1) sieci uzbrojenia terenu
- 2) dróg publicznych
- 3) linii kolejowych
- 4) obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego
- 5) obiektów działalności kulturalnej
- 6) obiektów opieki nad dziećmi do lat 3
- 7) przedszkoli
- 8) szkół

- 9) placówek wsparcia dziennego
- 10) placówek opieki zdrowotnej
- 11) obiektów działalności w zakresie pomocy społecznej
- 12) obiektów służących działalności pożytku publicznego
- 13) obiektów sportu i rekreacji
- 14) terenów zieleni publicznej
- 15) obiektów przeznaczonych na działalność handlową lub usługową

- o ile służą obsłudze inwestycji głównej



AKT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

zastąpi pojęcie „dokumentu planistycznego”; obejmuje:

- 1) plan ogólny gminy
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- 3) uchwała reklamowa
- 4) audyt krajobrazowy
- 5) plan zagospodarowania przestrzennego województwa (APP)



OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

obszar określany fakultatywnie w planie ogólnym (PO)

położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej



NIERUCHOMOŚĆ O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM

wreszcie ustawodawca zdefiniował pojęcie, które pojawia się w wielu innych aktach prawnych

jest to nieruchomość:

- 1) dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe
- 2) której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe

POJĘCIA WAŻNE DLA INWESTYCJI ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM



OBSZAR ZIELENI PUBLICZNEJ

ogólnodostępny teren:

1) o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha:

a) pokryty roślinnością

b) wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną

w szczególności:

- park
- zieleniec
- ogród jordanowski lub zabytkowy

z wyłączeniem zieleni towarzyszącej:

- drogom
- składowiskom
- dworcom kolejowym
- budynkom
- lotniskom
- obiektom przemysłowym

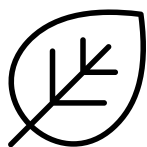
2) stanowiący las – grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

a) przeznaczony do produkcji leśnej lub

b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego lub

c) wpisany do rejestru zabytków

- będący w posiadaniu JST lub Skarbu Państwa



POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA

teren:

- 1) zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych
- 2) pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych
- 3) 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin o powierzchni nie mniejszej niż 10 m kw.



UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNNEJ

stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- 1) działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej – w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)
- 2) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji WZ



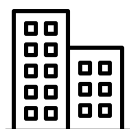
różnica pomiędzy wysokością:

- 1) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku
- 2) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli



stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

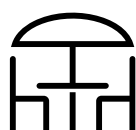
- 1) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku MPZP
- 2) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji WZ



NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

- 1) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku MPZP
- 2) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji WZ



POWIERZCHNIA KONDYGNACJI

powierzchnia rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni:

- 1) balkonów
- 2) logii
- 3) tarasów



KONDYGNACJA NAZIEMNA

kondygnacja, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle



UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY

stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

- 1) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej
- w przypadku MPZP
- 2) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji WZ

WAŻNE!

ustawa nie definiuje w słowniczku wszystkich nowych pojęć
pozostałe nowe rozwiązania prawne pojawiają się w konkretnych
dalszych przepisach odnoszących się do nich



INWESTYCJA GŁÓWNA

podstawowa inwestycja realizowana przez inwestora prywatnego w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI), np. zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

szczególny rodzaj MPZP uchwalany przez gminę na wniosek inwestora inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej (ZPI)



UMOWA URBANISTYCZNA

umowa, na podstawie której inwestor inwestycji głównej wnioskujący o uchwalenie ZPI zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniającej (UU)



REJESTR URBANISTYCZNY

nowy rejestr publiczny będący źródłem danych i informacji, w tym informacji przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego prowadzony w systemie teleinformatycznym; ma stanowić wiarygodne źródło danych i informacji w celu, przede wszystkim, podniesienia efektywności zarządzania przestrzenią, ułatwienia partycypacji społecznej, zapewnienia transparentności procedur planistycznych oraz przyspieszenia procesu inwestycyjnego (RU)



Część 2.

Plan ogólny gminy
zastępuje studium

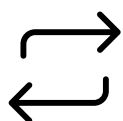
Inwestorze.

Decyzje WZ będą musiały być zgodne z innym aktem
planowania przestrzennego!

Plan ogólny to nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego,
który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy (studium).

Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy
obowiązującej planów miejscowych (dalej: MPZP).

Studia zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego
gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do 31.12.2025 r.



Jakie uzasadnienie wprowadzenia zmian?

Wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji WZ.

Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającą ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium.

PLAN OGÓLNY



PLAN OGÓLNY

dokument o charakterze obligatoryjnym

uchwała rada gminy

dla obszaru całej gminy

z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez
ministra właściwego ds. transportu

zmiana może dotyczyć części obszaru gminy

jest aktem prawa miejscowego (!!)

stanowi podstawą prawną dla decyzji WZ (!!)

**stanowi podstawą prawną dla MPZP
(poza obszarami uzupełnienia zabudowy)**

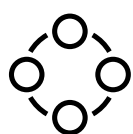
nie stanowi podstawy prawnej dla innych decyzji niż decyzje WZ

nie stanowi podstawy prawnej do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa
w art. 30 ust. 6 Prawa budowlanego (zgłoszenie)

nie stanowi podstawy prawnej sprawdzenia, o którym mowa
w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego (tj. zgodność projektu
zagospodarowania działu lub terenu oraz projektu
architektoniczno-budowlanego)

co do zasady jest finansowany z budżetu gminy

W PLANIE OGÓLNYM	
Określa się:	Można określić:
a) strefy planistyczne b) gminne standardy urbanistyczne	a) obszary uzupełnienia zabudowy b) obszary zabudowy śródmiejskiej



Relacje pomiędzy aktami planowania przestrzennego

- 1) Plan ogólny w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych (treść obligatoryjna) oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej (treść fakultatywna) uwzględnia się przy sporządzaniu MPZP oraz stanowi podstawę prawną decyzji WZ.
- 2) Plan ogólny w zakresie ustalonych obszarów uzupełnienia zabudowy (treść fakultatywna) stanowi podstawę prawną decyzji WZ. Uwaga! Jeżeli plan ogólny nie będzie przewidywał takiego obszaru, to wydanie decyzji WZ nie będzie możliwe!

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

5) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.



Strefy planistyczne

Ustala się obligatoryjnie w każdym planie ogólnym. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku tego podziału dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;

- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Powstaje m.in. pytanie: Czym jest strefa otwarta?

Gminne standardy dostępności

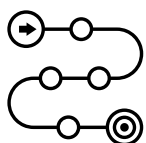
Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej.



szkoły
podstawowej



obszarów zieleni
publicznej



Procedura przyjęcia planu ogólnego

Przed sporządzeniem projektu PO rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia PO.

Uchwała ta podejmowana jest z własnej inicjatywy, na wniosek organu wykonawczego gminy albo w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Ustawa określa szczegółową procedurę podjęcia PO, podobną do przyjęcia studium.

Wraz z projektem PO sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Organ wykonawczy gminy przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu PO wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Wypisy i wyrisy: każdy ma prawo wglądu do PO oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów

PO **obowiązuje** od dnia wejścia w życie określonego w uchwale, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa

Część 3.

Miejscowy plan
zagospodarowania
przestrzennego (MPZP)
po nowelizacji

Inwestorze.

Mimo dużych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, MPZP będzie w dalszym ciągu podstawowym aktem prawnym określającym przeznaczenie nieruchomości.

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY DLA INWESTORÓW

MPZP może być uchwalony już nie tylko na wniosek rady gminy albo wójta/burmistrza/prezydenta miasta, ale też w ramach OBYWATELSKIEJ INICJATYWY UCHWAŁODAWCZEJ, a więc inicjatywy mieszkańców posiadających czynne prawo wyborcze do rady gminy w ilości uzależnionej od liczby ludności w danej gminie.





Tylko w MPZP można lokalizować:

obiekty handlu wielkopowierzchniowego, a więc obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m kw. sporządza się go dla terenu obejmującego co najmniej obszar, na którym w wyniku realizacji tego obiektu powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej

niezamontowane na budynku instalacje OZE położone na:

- 1) użytkach rolnych klas I-III i użytkach leśnych
- 2) użytkach rolnych klasy IV o mocy zainstalowanej > 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej
- 3) na gruntach innych niż ww. o mocy zainstalowanej > 1 000 kW



Nowelizacja zlikwidowała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale MPZP musi być teraz zgodny z PO:

trzeba w nim ustalić przeznaczenie terenu zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej danego terenu

MPZP musi ustalać sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w sposób określony w ustawie w zakresie:

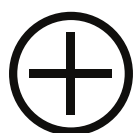
- 1) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
- 2) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- 4) spełnienia przez działki, na których określa się przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, a więc dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, a także dróg dojazdu



Jeśli MPZP zezwala na lokalizację budynków, nie tylko produkcyjnych, zezwala też na lokalizowanie zamontowanych na tych budynkach instalacji OZE wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji, chyba że w danym miejscu MPZP wyraźnie tego zabrania.

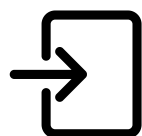


Projekt MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny na każdym etapie jego tworzenia w Rejestrze Urbanistycznym utworzonym na mocy nowelizacji.



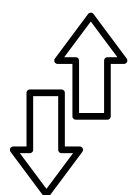
Zwiększenie liczby koniecznych uzgodnień projektu MPZP z różnymi organami i podmiotami, m.in.:

- 1) z operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w określonych odległościach od gazociągu
- 2) z dyrektorem zarządu zlewni Wód Polskich w zakresie wpływu ustaleń MPZP na melioracje wodne

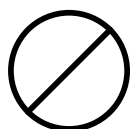


Wprowadzenie uproszczonej procedury uchwalania lub zmiany MPZP (z wyjątkami określonymi w ustawie) m.in. dla:

- 1) szczególnych uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych czy przyrodniczych dotyczących występowania powodzi
- 2) wprowadzania ustaleń w zakresie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych przez Wody Polskie i organy inne niż organy gminy
- 3) wprowadzenia ustaleń związanych z ograniczeniami zabudowy wynikającymi z odrębnych ustaw czy aktów prawa miejscowego
- 4) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% w stosunku do obowiązujących parametrów i wskaźników
- 5) zmiany ustaleń odnośnie kolorystyki obiektów budowlanych
- 6) zmiany ustaleń w związku z wpisem lub wykreśleniem obiektu do lub z rejestru albo ewidencji zabytków



Bardziej rozbudowana procedura partycypacji społecznej przy tworzeniu i zmianach m.in. planów miejscowych oraz edukacji i informacji o procesie planistycznym, a także inicjowaniu działań zmierzających do rozwijania dialogu między różnymi interesariuszami procesu planistycznego.



Wprowadzenie możliwości wydania przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta decyzji zakazującej w razie zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym MPZP.



Szczególną postacią MPZP jest Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI), który uchwała rada gminy na wniosek inwestora inwestycji mieszkaniowej.



Od 2026 r. ZPI zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uchwalaną aktualnie na podstawie specustawy tzw. lex deweloper.



Część 4.

Zmiany dotyczące
decyzji WZ

Inwestorze.

Nowelizacja ustawy wprowadza znaczące zmiany dotyczące decyzji WZ.

NAJWAŻNIEJSZE Z NICH TO:

- ✓ decyzja WZ **musi być zgodna** z określonymi ustaleniami planu ogólnego (dotychczas nie musiała być zgodna ze studium)
- ✓ decyzja WZ (poza określonymi wyjątkami) **staje się instrumentem uzupełniania zabudowy**, a nie jej kształtowania (dotychczas mogła być wydana zasadniczo dla wszystkich obszarów, na których nie uchwalono MPZP)
- ✓ obszary uzupełniania zabudowy będą wyznaczane w **planie ogólnym**, ale nie będzie to obowiązkowe; jeżeli PO nie określi takich obszarów, wydanie WZ nie będzie w ogóle możliwe
- ✓ wymóg dobrego sąsiedztwa **nie dotyczy już kontynuacji funkcji** sąsiednich budynków, a jedynie parametrów takich jak wysokość budynku czy szerokość elewacji; funkcja zostanie określona w **planie ogólnym**, z którym WZ musi być zgodna

- 
 obszar analizowany wynosi w dalszym ciągu **3-krotność** szerokości frontu działki, **ale nie mniej niż 50 i nie więcej niż 200 m**
- 
 w WZ trzeba określić **powierzchnię biologicznie czynną i ilość miejsc parkingowych**
- 
 ograniczenie możliwości **przenoszenia** decyzji WZ na innych inwestorów **w przypadku warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej**; zabudowa ta będzie musiała być związana z **gospodarstwem rolnym** osoby, na rzecz której przeniesienie nastąpi
- 
I WRESZCIE – decyzja WZ wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna (dotychczas była bezterminowa)

ALE

wszystkie WZ, które staną się prawomocne **przed 1 stycznia 2026 r.** będą **bezterminowe**

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass facade, set against a clear blue sky. The building's structure is composed of dark frames and large glass panels, creating a grid-like pattern. The perspective makes the building appear to converge towards the top of the frame.

Część 5.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI)

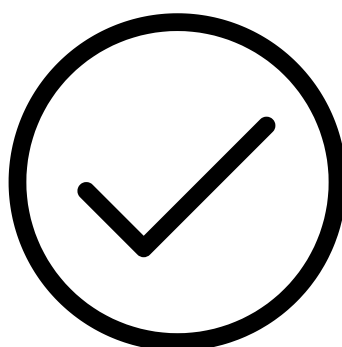
Inwestorze.

Możesz wnioskować o uchwalenie przez radę gminy ZPI jako szczególnej postaci MPZP.

Nowelizacja u.p.z.p. wprowadza wymóg, który zobowiąże inwestorów do realizacji dodatkowych przedsięwzięć na rzecz gminy przy budowie nowych inwestycji deweloperskich, w celu m.in. ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego bez wystarczającego zapewnienia infrastruktury.

ZPI to nowe narzędzie planistyczne, dające gminom dużą swobodę w lokalizowaniu i realizacji inwestycji, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym oraz przy większym udziale partycypacji społecznej.

Instrument ten uzupełni, a od 2026 r. zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.



ZPI

1) Jest szczególną formą MPZP – a zatem jest aktem prawa miejscowego.

2) Nie jest APP.

3) Obejmuje:

- a) obszar inwestycji głównej (np. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)
- b) obszar inwestycji uzupełniającej (np. sieci uzbrojenia terenu, drogi publiczne).

4) Jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej MPZP dla terenu objętego ZPI.

PROCEDURA

Wniosek o ZPI (wraz z projektem ZPI)
składa inwestor



za pośrednictwem wójta,
burmistrza, prezydenta miasta



który udostępnia w Rejestrze Urbanistycznym



i przekazuje do rady gminy, która
może uchwalić ZPI.

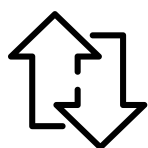
Rada gminy może (ale nie musi) wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Jeżeli rada gminy wyrazi taką zgodę wójt, burmistrz albo prezydent miasta, podejmują kolejno czynności wskazane w ustawie (podobnie jak przy uchwalaniu MPZP).

Przedstawiony przez inwestora projekt ZPI, który musi spełniać określone ustawą wymogi formalne, nie jest przyjmowany z niezmienionej treści. Podlega on ustaleniu z wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta. Z instytucją ZPI wiąże się umowa urbanistyczna (UU).



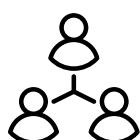
NEGOCJACJE

Wójt, burmistrz, prezydent miasta m.in. prowadzi z inwestorem oraz osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu UU oraz projektu ZPI. Do czasu zawarcia UU wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy. W negocjacjach poprzedzających zawarcie UU bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy.



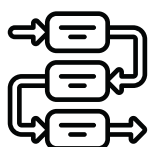
ZMIANY DO ZPI oraz PROJEKT UU

Wójt, burmistrz, prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu ZPI wraz z uzasadnieniem oraz sporządza projekt UU, uwzględniając wynik negocjacji. Oba te dokumenty są udostępniane w Rejestrze Urbanistycznym.



KONSULTACJE SPOŁECZNE

ZPI podlega konsultacjom społecznym, ale dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni.



ŚCISŁA ZALEŻNOŚĆ POMIĘDZY ZPI A UU

Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony UU mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI odstąpić od UU.



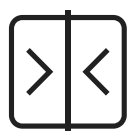
KOSZTY

Przepisy wskazują na możliwość pokrycia lub partycypacji inwestora w kosztach uchwalenia ZPI, w tym kosztach wynikających z odpowiedzialności odszkodowawczej będącej następstwem uchwalenia MPZP. Wysokie koszty uchwalenia MPZP stanowią główne bariery zwiększania pokrycia planistycznego w gminach, w związku z czym partycypacja zainteresowanych inwestorów w tych kosztach może być zachętą do podejmowania działań w zakresie przystępowania do sporządzania planu miejscowego, właśnie w postaci ZPI. Dodatkowo rozwiązanie to pozwoli na zachowanie jawności finansowania i zlikwiduje możliwe w tym zakresie nadużycia. Postanowienia UU mają ponadto zapewnić, że inwestycje uzupełniające po ich realizacji staną się własnością gminy. Z jednej strony ułatwi to gminie realizację jej zadań w zakresie zapewnienia szeroko rozumianej infrastruktury, a z drugiej uniemożliwi działania inwestora polegające na zaprzestaniu funkcjonowania inwestycji uzupełniających po zakończeniu realizacji inwestycji głównej. Gmina będzie mogła również wziąć na siebie obowiązek realizacji inwestycji uzupełniających, co może przyczynić się do zapewnienia odpowiedniego standardu dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.



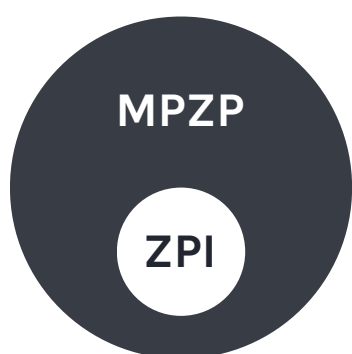
ODRZUCENIE ZPI

Rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu ZPI, ale może go odrzucić. W przypadku odrzucenia ZPI rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu ZPI do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do UU, w tym do załącznika określającego projekt ZPI.



ZPI A MPZP

W zakresie wyrażnie nieuregulowanym w ustawie do ZPI (ale także: miejscowego planu rewitalizacji) stosuje się przepisy dotyczące MPZP. Ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o MPZP należy przez to rozumieć również ZPI (oraz miejscowy plan rewitalizacji).



Inwestor, który będzie chciał zrealizować inwestycję na podstawie ZPI, będzie musiał zawrzeć UU, w której zobowiążą się zrealizować inwestycję uzupełniającą.

ZPI musi być zgodny z planem ogólnym – tak jak każdy MPZP.

The background of the slide features a stack of numerous papers and folders, some of which are slightly offset, creating a sense of depth. The papers are mostly white, with some showing signs of age or discoloration. The folders are dark, possibly black or dark blue, and are stacked in a way that suggests a large volume of documents. The overall lighting is soft, and the colors are muted, giving the image a professional and academic feel.

Część 6.

Umowa Urbanistyczna (UU)

Inwestorze.

Co powinieneś wiedzieć o umowie urbanistycznej, na podstawie której ustalisz z gminą warunki ZPI?

Czy UU to nowa instytucja? **Nie.**

Nowelizacja rozszerza zastosowanie instytucji UU. Do tej pory UU była jednym z instrumentów planowania i zagospodarowania przestrzennego w procesie rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Należy do cywilnoprawnych, dwustronnych i niewładczych prawnych form działania administracji. Zawierając z gminą UU, inwestor zobowiązuje się do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w miejscowym planie rewitalizacji [za: Piotr Ruczkowski, Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia, Annales Universitatis Mariae Curie-Sklodowska, vol. LXVII/1, s. 85 i n.].

INWESTOR – GMINA	Na podstawie UU inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.
INWESTOR obowiązki	Jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się do zbycia tej nieruchomości gminie.
INWESTOR obowiązki dodatkowe	Dodatkowo inwestor może zobowiązać się m.in. do: a) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej b) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej c) zapłaty ceny za nieruchomość, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, a która jest własnością bądź w użytkowaniu wieczystym osobie trzeciej d) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI pokrycia całości lub części kosztów realizacji przez gminę roszczeń planistycznych.
GMINA obowiązki dodatkowe	W UU gmina może: a) zobowiązać się m.in. do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy b) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty planistycznej.
OSOBA TRZECIA możliwość zbycia nieruchomości	Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie do zbycia tej nieruchomości gminie.
KILKU INWESTORÓW	Stronami może być kilku inwestorów, którzy złożyli 1 wniosek o uchwalenie ZPI.

Wprowadzona możliwość podpisania UU spowoduje, że gmina i inwestor będą mogli kształtować jasne oczekiwania względem siebie w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji uzupełniających, w tym infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i usług społecznych.



Cechy i wymogi formalne UU

- 1) W UU określa się zasady zbycia nieruchomości, do których umowa się odnosi.
- 2) Załącznikiem jest projekt ZPI.
- 3) Skutki prawne UU powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do UU.
- 4) UU zawiera się w formie aktu notarialnego.
- 5) Nie jest to zamówienie publiczne.
- 6) Do zawarcia UU nie jest wymagana zgoda rady gminy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) u.s.g.). Rada gminy, uchwalając ZPI, jednocześnie w sposób dorozumiany będzie wyrażała zgodę na postanowienia UU, potwierdzając czynności prawne w zakresie przekraczającym zwykły zarząd.

7) Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony UU mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI odstąpić od UU. Rozwiązanie to ma zapewnić bezpieczeństwo prawne inwestorowi, jeżeli nie akceptuje on zmiany MPZP.

Ścisła zależność pomiędzy aktem prawa miejscowego (ZPI) a czynnością prawną charakterystyczną dla prawa cywilnego (UU)!

UU to rodzaj umowy administracyjnoprawnej. Nadal trudno poszukiwać w niej równości stron, ale taka forma prawna zdecydowania pozwala na wyważenie interesów inwestora i podmiotu publicznego.

Część 7.

Koszty planowania przestrzennego

Inwestorze.

Po nowelizacji ustawy gmina ciągle pozostaje podmiotem finansującym z własnych pieniędzy sporządzenie MPZP.

To również gmina finansować będzie co do zasady sporządzenie planu ogólnego.

Inwestycje o zasięgu krajowym, wojewódzkim czy powiatowym wpisane do planu ogólnego będą obciążać odpowiednio budżet państwa, budżet województwa i budżet powiatu.

Inwestorzy prywatni będą finansować inwestycje ustalane w ZPI na warunkach określonych w zawieranej z gminą umowie urbanistycznej.



UWAGA!

Koszty wprowadzania zmian w dokumentach planistycznych dotyczących ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji ponoszą podmioty, dla których zatwierdzono dokumentację geologiczną na te złoża.

Część 8.

Rejestr urbanistyczny



Inwestorze.

**Od 1 stycznia 2026 r. nowe źródło informacji
i danych przestrzennych z zakresu planowania
i zagospodarowania przestrzennego.**

Nowelizacja u.p.z.p. wprowadza nowy rejestr publiczny:
Rejestr Urbanistyczny.

RU będzie prowadzony w systemie teleinformatycznym.
Wskazuje się także na konieczność zapewnienia
interoperacyjności gromadzonych w nim zbiorów
danych.

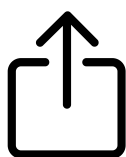
Wprowadzenie RU jako centralnego punktu dostępu
do wskazanych informacji wynika z potrzeb:
administracji państwowej, samorządowej oraz szeroko
rozumianego biznesu.



USTANOWIENIE REJESTRU JAKO WIARYGODNEGO ŹRÓDŁA DANYCH I INFORMACJI PRZEDE WSZYSTKIM:

- a) podniesie efektywność zarządzania przestrzenią,
- b) ułatwi partycypację społeczną,
- c) zapewni transparentność procedur planistycznych,
- d) przyspieszy proces inwestycyjny.

RU będzie wyłącznym środowiskiem pracy, w którym będą tworzone, aktualizowane i udostępniane dane przestrzenne z zakresu planowania przestrzennego.



DANE Z REJESTRU BĘDĄ UDOSTĘPNIANE:

- a) bezpłatnie,
- b) jawnie (za wyłączeniem danych osobowych),
- c) za pomocą usług sieciowych.

Podmiotem właściwym do prowadzenia RU jest minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister właściwy ds. informatyzacji będzie organem odpowiedzialnym za działanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie Rejestru.



W REJESTRZE GROMADZI SIĘ DANE POCHODZĄCE Z NASTĘPUJĄCYCH DOKUMENTÓW:

- 1) uchwał o przystąpieniu do sporządzania APP oraz gminnego programu rewitalizacji,
- 2) wniosków o sporządzenie lub zmianę planów ogólnych lub MPZP oraz wniosków o uchwalenie ZPI,
- 3) diagnoz, o których mowa w ustawie o rewitalizacji,
- 4) uchwał o szczegółowym trybie i harmonogramie opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- 5) diagnoz, o których mowa w ustawie o zasadach prowadzenia polityki rozwoju przygotowywanych w ramach opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,

- 6) APP wraz z uzasadnieniem, o ile jego sporządzenie jest wymagane,
- 7) uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych, i obszarów rewitalizacji, uchwał o przyjęciu gminnych programów rewitalizacji oraz uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- 8) uchwał o przyjęciu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- 9) wniosków o wydanie decyzji WZ, z wyłączeniem dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych,
- 10) decyzji WZ, z wyłączeniem decyzji dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych
- 11) uchwał w sprawie aktualności planu ogólnego oraz MPZP i oceny, o których mowa w ustawie o rewitalizacji
- 12) zarządzeń zastępczych wojewody w sprawie uchwalenia APP,
- 13) rozstrzygnięć nadzorczych wojewody stwierdzających nieważność APP,
- 14) wyroków sądów administracyjnych dotyczących decyzji WZ oraz APP,

15) projektów APP, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Nadto w RU umieszcza się także inne informacje i dane konieczne w procedurze planistycznej, na podstawie porozumienia właściwego ministra z ministrem właściwym ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określającego zakres i tryb ich tworzenia, aktualizacji i udostępniania.

Część 9.

OZE i obiekty
wielkopowierzchniowe

Inwestorze.

**Kilka zmian, zwłaszcza doprecyzowujących,
dotyczy także instalacji OZE i obiektów
wielkopowierzchniowych.**

Handel wielkopowierzchniowy to handel realizowany
w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży
powyżej 2000 m kw.



PLAN OGÓLNY A HANDEL WIELKOPOWIERZCHNIOWY

Jedną ze stref planistycznych określonych w planie
ogólnym będzie strefa handlu wielkopowierzchniowego.
Wyróżnienie tej strefy ma znaczenie z uwagi na szczególny
charakter zagospodarowania przestrzeni towarzyszącej tej
funkcji, związany z dużą terenochłonnością, wpływem na
układ komunikacyjny oraz krajobraz.

**TYLKO MPZP**

Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca

- 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego
 - 2) niezamontowanych na budynku instalacji OZE
- lokalizowanych:

- a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
 - b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW
- następuje na podstawie MPZP.

W przypadku obiektów handlu wielkopowierzchniowego jest to utrzymanie dotychczasowego obowiązku ustawowego, który wcześniej opisano w ramach przepisów dotyczących studium.

MPZP przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu (regulacja jak dotychczas).

MPZP przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji OZE wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia MPZP zakazują lokalizacji takich instalacji.

Instalacje OZE wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego będą mogły być lokalizowane na budynkach na takich samych zasadach jak mikroinstalacje.

Duże OZE tylko na podstawie MPZP!

Jeżeli MPZP przewiduje możliwość lokalizowania budynków, to jest to także zezwolenia dla lokalizacji OZE!



UPROSZCZONA PROCEDURA MPZP

Do sporządzania i uchwalania MPZP albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli:

- a) MPZP albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- b) zmiana MPZP dotyczy wyłącznie uchylenia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji OZE wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.



STRATEGIE ROZWOJU GMINY

W obowiązkowej strategii rozwoju gminy określa się ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące zasad lokalizowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego.



ZPI A OZE

W przypadku gdy ZPI dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz nie dotyczy warunków określonych w art. 27b ust. 2 (wyłączenie stosowania procedury uproszczonej):

- 1) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności w procedurze bez wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI,
- 2) konsultacje społeczne prowadzi się w krótszym czasie.



DECYZJA WZ A OZE

Zasady dobrego sąsiedztwa, wymogu dotyczącego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz dostępu do drogi publicznej nie stosuje się do instalacji OZE.

Dotyczy to przypadków, gdy przepisy dopuszczają wydanie WZ dla OZE. Są to te przypadki, dla których ustawodawca nie określił obowiązku opracowania MPZP.

UWAGA NA PRZEPISY PRZEJŚCIOWE!

Do dnia utraty mocy studium w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji OZE lokalizowanych:

- a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
- b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

Może nastąpić również na podstawie decyzji WZ.

A network diagram on a dark blue background. It features five square nodes, each containing a white silhouette of a person. These nodes are interconnected by thin, light gray lines, forming a web-like structure. The nodes are positioned at various angles, giving a sense of depth and connectivity.

Część 10.

Partycypacja społeczna

Inwestorze.

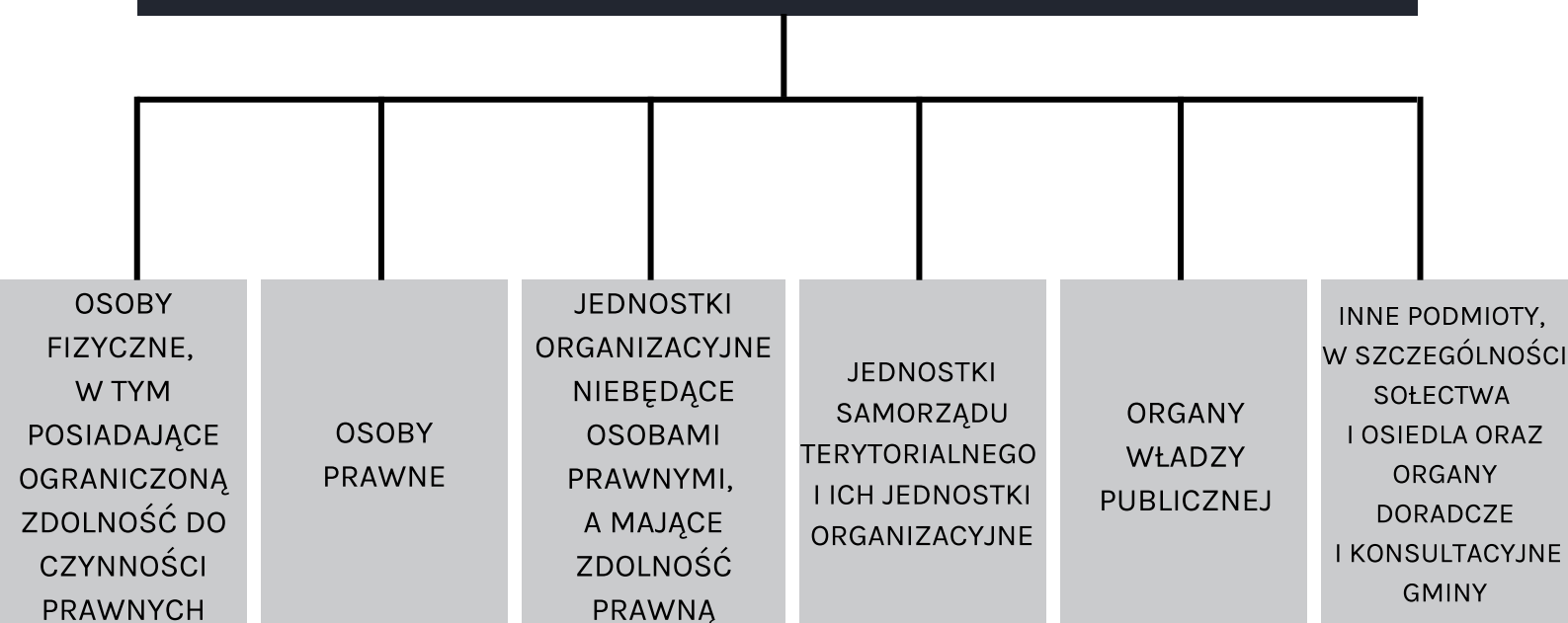
Zmieniona ustawa znacząco zwiększa udział społeczeństwa w tworzeniu aktów planistycznych.

To już nie tylko możliwość składania wniosków i uwag do projektów studium i planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych nad tymi dokumentami.



Wprowadza pojęcie interesariusza w partycypacji społecznej. Nowością jest możliwość partycypacji np. sołectw, rad seniorów itp. grup, a także dzieci powyżej 13. roku życia, a także zasada, że spotkania w ramach partycypacji społecznej odbywają się poza godzinami pracy.

INTERESARIUSZE W PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ



NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ

TREŚCI ANALIZOWANE W RAMACH
PARTYCYPACJI MAJĄ BYĆ JAK
NAJBARDZIEJ ZROZUMIAŁE,
DOSTĘPNE RÓWNIEŻ W JĘZYKU
NIESPECJALISTYCZNYM

PRAWO INTERESARIUSZY DO BIEŻĄCEGO
I BEZPŁATNEGO UZYSKIWANIA INFORMACJI
Z REJESTRU URBANISTYCZNEGO
I PODEJMOWANYCH PRZEZ WŁADZE
DZIAŁANIACH ZA POMOCĄ POCZTY
ELEKTRONICZNEJ

INTERESARIUSZE MOGĄ ZGŁASZAĆ
WNIOSKI I UWAGI DO AKTÓW
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ WNIOSKI O ICH
SPORZĄDZENIE I ZMIANY NA
USTALONYCH FORMULARZACH,
ZARÓWNO NA PIŚMIE, JAK
I ELEKTRONICZNIE Z PODANIEM
SWOICH DANYCH, CO MA
UŁATWIAĆ KOMUNIKACJĘ Z NIMI

ROZSZERZONE FORMY I SPOSOBY
PROWADZENIA KONSULTACJI
SPOŁECZNYCH WS. AKTÓW PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO:

- ZBIERANIE UWAG
- SPOTKANIA OTWARTE, PANELE
EKSPERCKIE LUB WARSZTATY
- SPOTKANIA PLENEROWE LUB SPACERY
STUDYJNE
- ANKIETY LUB GEOANKIETY
- WYWIADY PUNKTY KONSULTACYJNE LUB
DYŻURY PROJEKTANTA
- EWENT. INNE (KATALOG TYCH FORM NIE
JEST ZAMKNIĘTY)

CZAS TRWANIA KONSULTACJI
TO 28 DNI

O AUTORACH



Adwokat Aneta Fornalik, MPA

aneta.fornalik@sowislo.com.pl

+48 502 840 385



Specjalizuje się w prawie i procedurze administracyjnej, w szczególności w zagadnieniach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, ochrony środowiska oraz prawa samorządowego. Doradza organom administracji, organom ochrony przyrody oraz przedsiębiorcom i podmiotom indywidualnym na każdym etapie procedury inwestycyjnej, także w obszarach prawa cywilnego i prawa karnego. Reprezentuje klientów przed organami administracji i sądami administracyjnym m.in. w sprawach z zakresu procesu budowlanego. Autorka publikacji w obszarze prawa administracyjnego i prawa cywilnego.



Radca prawny Aleksandra Urbanowska-Bohun, MPA

aleksandra.urbanowska@sowislo.com.pl

+48 509 531 281



Specjalizuje się w obsłudze jednostek sektora finansów publicznych i spółek komunalnych itp. w całym spektrum ich działalności, w tym zakresie dostępu do informacji publicznej oraz w doradztwie na rzecz klientów korporacyjnych, przedsiębiorców i osób fizycznych w zakresie procedur inwestycyjnych, w szczególności planowania i zagospodarowania przestrzennego, obrotu nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami. Reprezentuje klientów przed organami administracji i sądami administracyjnym, także w sporach z zakresu dostępu do informacji publicznej prawa zagospodarowania przestrzennego i prawa budowlanego. Autorka licznych publikacji z zakresu procedury administracyjnej, szeroko pojętego prawa administracyjnego, w tym w zakresie dostępu do informacji publicznej oraz prawa samorządowego procedur inwestycyjnych.

Polecamy nasze artykuły w **Dzienniku Gazecie Prawnej:**

„Rewolucja w planowaniu przestrzennym w pytaniach i odpowiedziach”

“Rewolucja w planowaniu przestrzennym to ogrom nowych obowiązków dla gmin. Jakie zmiany przyniesie reforma?”

„Ostatnia szansa uratowania rozpoczętych projektów planistycznych przed...koszem na śmieci lub nowymi zasadami”



Nasze e-booki.



"5 ważnych problemów udostępniania danych publicznych" z wprowadzeniem Premiera Jerzego Buzka

Publikacja jest efektem wieloletnich doświadczeń naszych prawników w obszarze danych publicznych i udostępniania informacji publicznej. Poprzedzona jest wprowadzeniem Premiera Jerzego Buzka.

POBIERZ

<https://sowislo.com.pl/nasze-projekty/e-book/e-book-2/>



"Nowelizacja KPC z 2023 r. - praktyczny komentarz do najważniejszych zmian"

To ponad 200-stronnicowe źródło niezbędnej procesowej wiedzy, w którym autorzy omówili wszystkie najważniejsze zmiany po nowelizacji.

POBIERZ

<https://sowislo.com.pl/nasze-projekty/e-book/nowelizacja-kpc/>



„Wybrane aspekty prawne planowania i zagospodarowania przestrzennego istotne dla ochrony przyrody"

Ochrona przyrody to jeden z ważnych celów planowania przestrzennego. W innym ujęciu, w planowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg okoliczności, także dotyczących ochrony przyrody.

POBIERZ

<https://sowislo.com.pl/nasze-projekty/e-book/wybrane-aspekty-prawne-planowania-i-zagospodarowania-przestrzennego-istotne-dla-ochrony-przyrody/>

Streszczenie

24 września 2023 r. wchodzi w życie reforma planowania przestrzennego.

Jest to największa reforma w tej dziedzinie od 2003 r. Wprowadza ona rewolucję w systemie aktów planowania przestrzennego oraz procedurach planistycznych. Celem zmian jest uproszczenie, ujednolicenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Nowe przepisy budzą olbrzymie zainteresowanie jednostek samorządu terytorialnego, zwłaszcza gmin, które zostały zobowiązane m.in. do uchwalenia obligatoryjnych planów ogólnych, obejmujących teren całej gminy i będących podstawą planowania przestrzennego na ich terenie. Ustawa wprowadza także liczne zmiany istotne dla wszystkich inwestorów.

Niestety nowe przepisy nie zawsze są zrozumiałe.

Publikacja w łatwy i przystępny sposób przybliży wszystkim adresatom ustawy oraz innym podmiotom nią zainteresowanym najważniejsze zmiany w kluczowych obszarach, m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy, planu ogólnego, konsultacji społecznych i Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. E-book ten ułatwi poruszanie się po nowych, nie zawsze jasnych, przepisach.

Summary

On 24th September 2023 the reform of spatial planning is coming into force. It is the greatest reform in that matter since 2003. It revolutionizes the system of spatial planning acts and proceedings. The purpose of the changes is to simplify, unify and quicken the spatial planning procedure. The new provisions cause a huge interest of self-government, especially municipalities, which are obliged to i.a. put into force the general plans, covering their whole areas, which are to be the basis of all the spatial planning.

The new act also implements numerous amendments significant for all investors.

Unfortunately, the new provisions are not always clear.

The publication explains – in easy and intelligible way – the most important amendments of the reform, i.a. issuing the zoning decisions, general plans, common consultations and Integrated Investment Plans, to all the addressees and others interested in the matter.

The e-book will make it easier to acquaint with the new, not always clear, provisions.



www.sowislo.com.pl

ISBN 978-83-967421-4-8



9 788396 742148