

# Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Anna Aneta Tomczak, Tomasz Majda

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy  
o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej  
im. Jerzego Regulskiego  
oraz Towarzystwo Urbanistów Polskich  
w ramach  
Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności  
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania  
i zagospodarowania przestrzennego

## DOKTRYNY, WARTOŚCI, TEORIE, AKSJOMATY, PARADYGMATY, CELE

Cele polityk przestrzennych jako punkt odniesienia dla określenia celów reformy systemu planowania w Polsce

- doktryna planowania
- wartości, teorie oraz cele polityk i ich implementacja na poziomie międzynarodowym
- cele polityk w skali Unii Europejskiej i próby ich implementacji

Uwarunkowania kształtowania systemów planowania

Aksjologiczne podstawy polskiego systemu planowania

Prakseologia zrównoważonego rozwoju

Zmiana paradygmatu

## KIERUNKI, ZMIANY, REGUŁY, ZASADY, USTALENIA, ZAPISY

Problemy polskiego systemu planowania przestrzennego - zmiany kierunkowe

Partycypacja społeczna - zmiany

Planowanie strategiczne i planowanie ogólne - zmiany

Planowanie miejscowe i działania punktowe - zmiany

Dostępność aktów planowania przestrzennego, cyfryzacja zasobów



Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

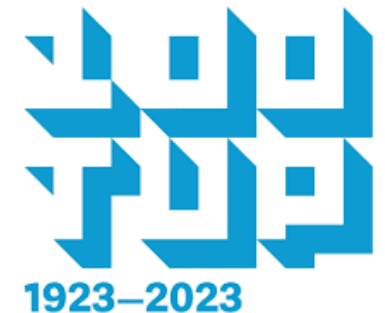
CELE POLITYK PRZESTRZENNYCH JAKO PUNKT ODNIESIENIA  
DLA OKREŚLENIA CELÓW REFORMY SYSTEMU PLANOWANIA W POLSCE

Aktywność i skuteczność działania urbanistyki powinna opierać się na aktualnym, aprobowanym i upowszechnionym systemie wartości i zasad określających sposób zaspokajania potrzeb człowieka.

Modernizm w urbanistyce przechodzi do historii. **NOWEJ DOKTRYNY DZIŚ NIE MAMY.** Na sposób zaspokajania potrzeb przestrzennych wpływają dziś przede wszystkim: zasady gospodarki rynkowej, rozstrzygające obecnie w znacznej mierze o kierunkach rozwoju i przekształceń naszej przestrzeni, resztki doktryny modernistycznej, pozostałe w nawykach warsztatowych urbanistów, ogólnikowe zasady rozwoju zrównoważonego, występujące niemal wyłącznie w warstwie deklaratywnej.

TUP, 2006

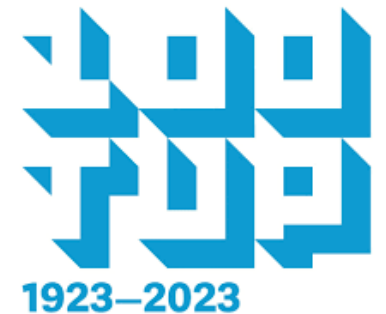
KONGRES  
URBANISTYKI  
POSLKIEJ



## **NOWA DOKTRYNA URBANISTYCZNA** powinna:

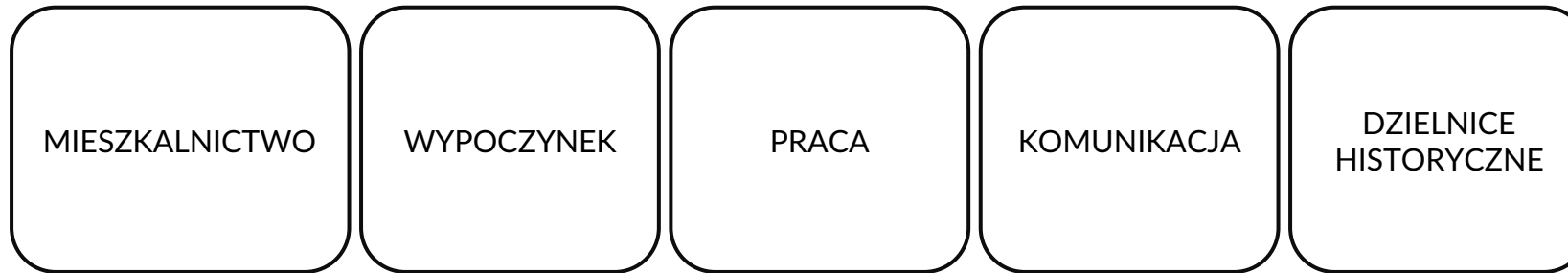
- obejmować podstawy teoretyczne i zasady praktyczne,
- konkretyzować pojęcie ładu przestrzennego jako dobra publicznego,
- brać pod uwagę zmieniające się aspiracje, potrzeby, możliwości, upodobania i zwyczaje społeczeństwa polskiego, odnosić się do problemów i tendencji rozwojowych polskich miast i całej przestrzeni kraju,
- respektować obiektywne prawa rządzące urbanizacją,
- ograniczać się do określenia podstawowych kanonów, pozostawiając pole do ich twórczej interpretacji,
- uwzględniać pryncypia leżące u podstaw polityki Unii Europejskiej.

**KONGRES  
URBANISTYKI  
POSLKIEJ**



## MIASTO FUNKCJONALNE. USTALENIA I POSTULATY CIAM

Zawierała diagnozę ówczesnej sytuacji i postulaty, kolejno w zakresie:



oraz rozbudowane podsumowanie (np. 13. podstawą wszelkich poczynań architekta w dziedzinie planowania przestrzennego są potrzeby ludzkie i ludzka skala. Punktem wyjścia jest mieszkanie oraz zgrupowanie mieszkań jednostki urbanistyczne ...)

KARTA  
ATEŃSKA  
1933

Kartezjański, deterministyczny styl myślenia z liniowym postrzeganiem dynamiki stanów jest już nieskuteczny.

Globalne wewnętrzne powiązania i współzależności sprawiają, że korzyści i szkody rozprzestrzeniają się równie szybko, prowadząc do niespodziewanych zdarzeń.

**Zmiana klimatu** nie jest w całości, a może nawet w większości problemem środowiskowym, ale podnosi kwestię dystrybucji dóbr, dostępności do współdzielonych zasobów takich jak powietrze, woda, źródła energii, jak i ziemia.

**To wszystko leży w zakresie planowania przestrzennego.**

Co więcej planowanie wymaga integracji i koordynacji zarówno czynników stymulujących zmiany jak i ich efektów w tych obszarach, ale także integracji/włączenia do planowania zarządzania popytem w celu wywierania wpływu na wybory społeczne.

DYSTRYBUCJA DÓBR

DOSTĘPNOŚCI DO WSPÓLDZIELONYCH ZASOBÓW: WODA, ŹRÓDŁA ENERGII, ZIEMIA, itp.

**NOWA  
TURBULENTNA  
NORMALNOŚĆ**

Deklaracja UN HABITAT I 1976 z Vancouver - ws osiedli ludzkich  
Deklaracja UN HABITAT II 1996 ze Stambułu - ws osiedli ludzkich  
Deklaracja UN HABITAT III 2016 z Quito - Nowa Agenda Miejska

Karta Lipska 2007 - na temat zrównoważonych miast europejskich  
Deklaracja z Toledo 2010 - w sprawie rozwoju obszarów miejskich  
Pakt Amsterdamski 2016 - Agenda Miejska UE  
Nowa Karta Lipska 2020 - transformacyjna siła miast na rzecz wspólnego dobra

Nowa Karta Ateńska - Ateny 1998 - zasady planowania miast  
Nowa Karta Ateńska - Lizbona 2003 - wizja miast XXI w  
Karta Planowania Europejskiego - Barcelona 2013 - wizja miast i regionów Europy w XXI wieku

Deklaracja I Kongresu Urbanistyki Polskiej - Gdańsk 2003  
Deklaracja II Kongresu Urbanistyki Polskiej - Wrocław 2006  
Deklaracja III Kongresu Urbanistyki Polskiej - Poznań 2009  
Deklaracja IV Kongresu Urbanistyki Polskiej - Lublin 2012  
Deklaracja V Kongresu Urbanistyki Polskiej - Łódź 2015  
Deklaracja VI Kongresu Urbanistyki Polskiej - Gdynia 2018

MANIFESTY

- **Miasto wspólne dobro i zbiorowy obowiązek**
- **Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka**
- **Nowa urbanistyka - nowa jakość życia**
- **Odpowiedzialni za miasto**
- **Powrót do centrum**
- **Jutro miasta**





**Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (UNFCCC)** została przyjęta w 1992 r. i podpisana przez 150 krajów w czasie Earth Summit w Rio de Janeiro. Jej głównym celem było utrzymanie stężenia gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegnie niebezpiecznym zmianom antropogenicznym w klimacie.

FREON itd.

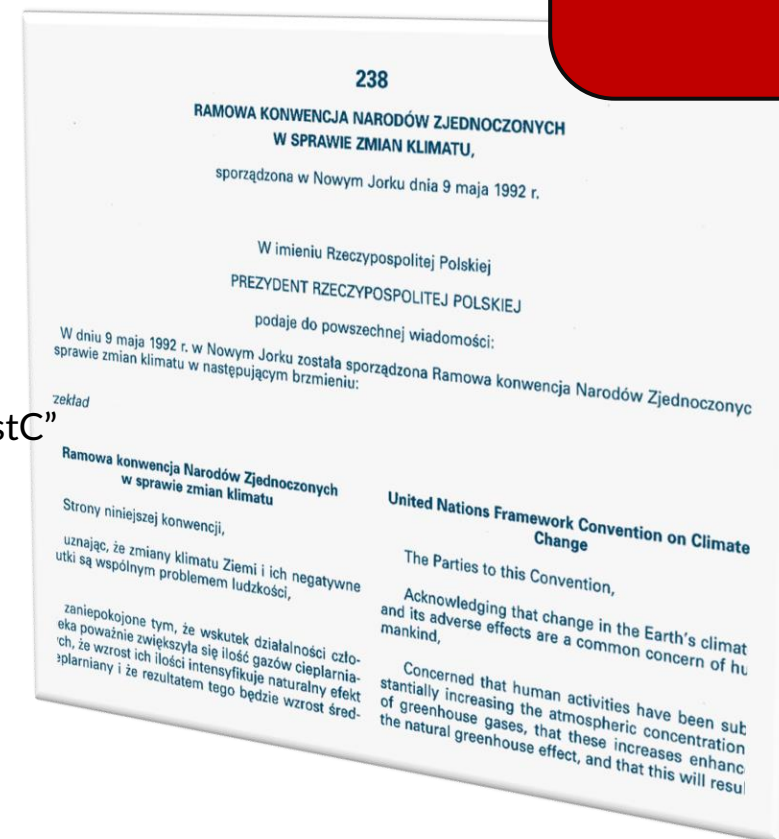
**Konwencja Wiedeńska w sprawie ochrony warstwy ozonowej** oraz **Protokół Montrealski**

CO2 itd.

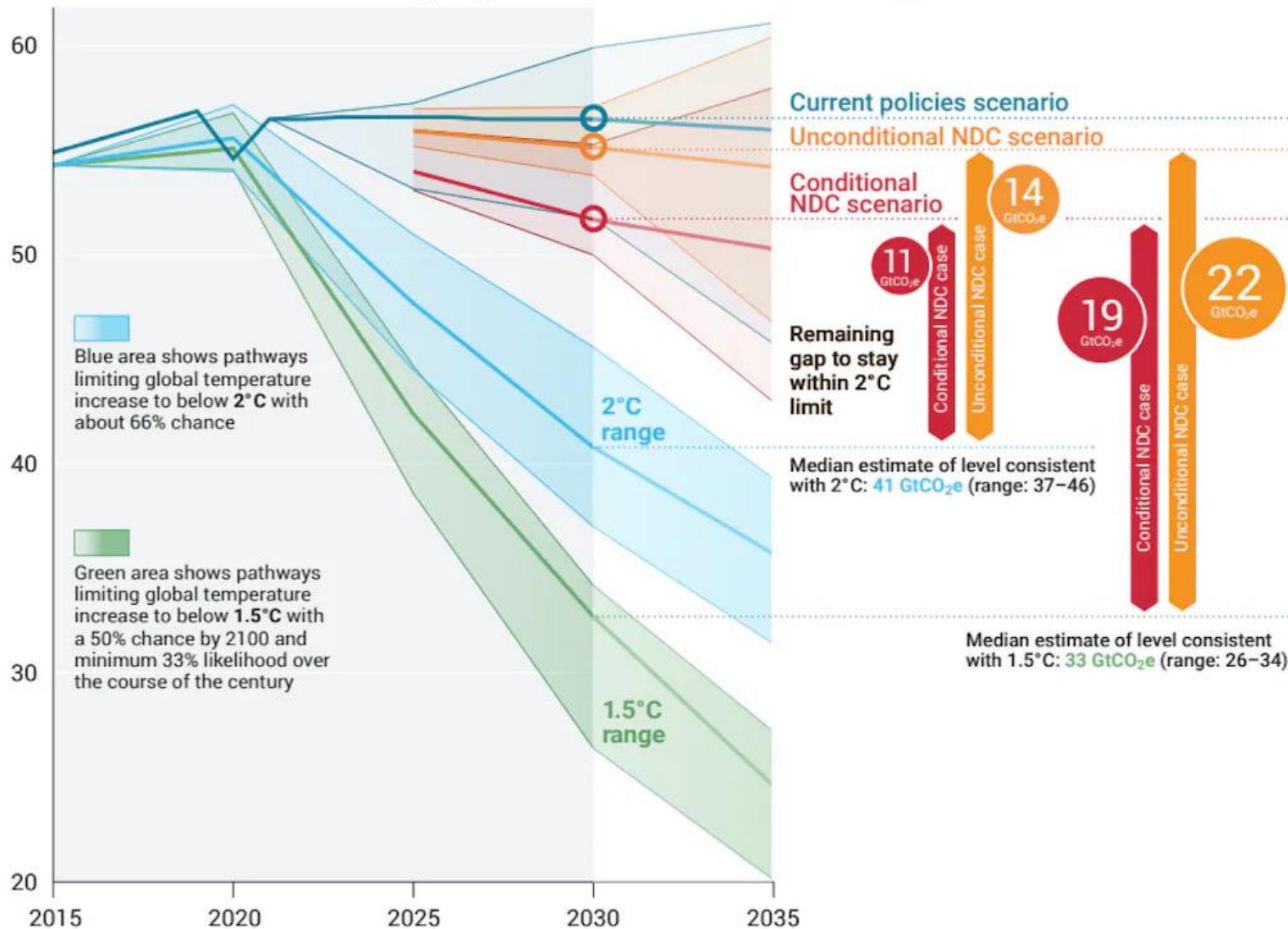
**Protokół z Kyoto i Porozumienie Paryskie**

- kraje deklarowały działania mające zatrzymać ocieplenie “wyraźnie poniżej 2stC”

**KONWENCJE  
PROTOKOŁY  
POROZUMIENIA**



## Global emissions gap in 2030, in GtCO<sub>2</sub>e



Rozbieżność globalnych emisji gazów cieplarnianych (w GtCO<sub>2</sub>e) pomiędzy obecną polityką a potrzebną transformacją, aby osiągnąć cele 1,5 lub 2°C

(UNEP's 2023 Emissions Gap Report)

**COP28  
DUBAI  
2023**

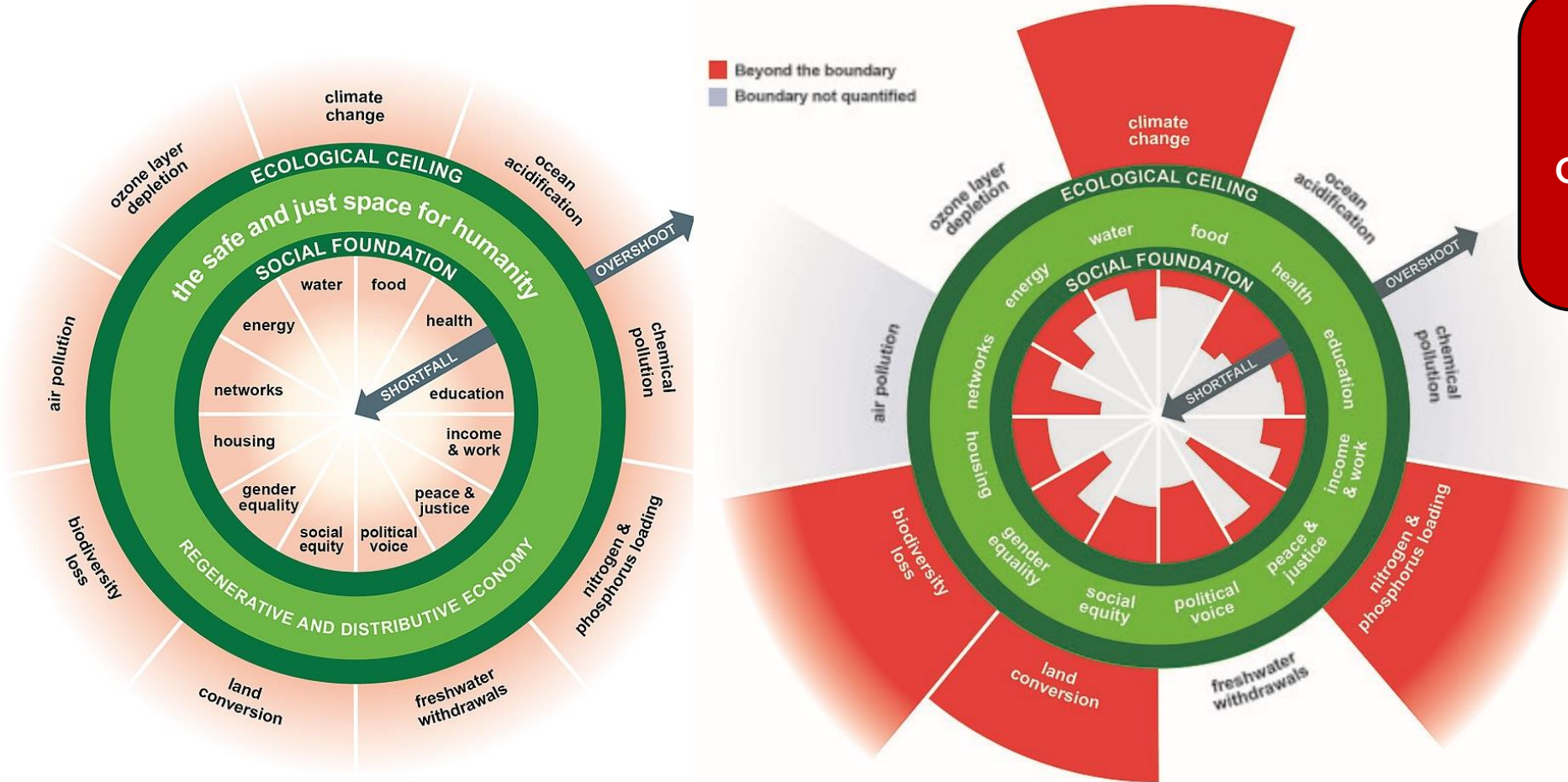
Transformacja miast jest niezbędna, aby ocalić nasze życie na tej planecie.

Nasze miasta i gospodarki miejskie ulegną przemianie w sposób, jakiego jeszcze nie jesteśmy w stanie sobie wyobrazić:

- gospodarka wolna od paliw kopalnych i tworzyw sztucznych zmieni tkankę miejską i nasz styl życia;
- infrastruktura transportowa zostanie zaprojektowana tak, aby zachęcać do lokalnej mobilności na duże odległości;
- wdrożone zostaną bardziej zróżnicowane usługi społeczne w celu łagodzenia kryzysów i wstrząsów;
- mikroklimat, różnorodność biologiczna i rozwiązania wodne będą inwestycjami egzystencjalnymi.

**GOSPODARKA WOLNA OD  
PALIW KOPALNYCH  
I TWORZYW SZTUCZNYCH**INFRASTRUKTURA  
TRANSPORTOWA  
A LOKALNA  
MOBILNOŚĆZRÓŻNICOWANE  
USŁUGI  
SPOŁECZNEINWESTYCJE EGZYSTENCJONALNE:  
MIKROKLIMAT, RÓŻNORODNOŚĆ  
BIOLOGICZNA, ROZWIĄZANIA WODNE

**EKONOMIA  
OBWARZANKA**



Model ekonomiczny obwarzanka łączy pojęcie granic planetarnych z koncepcją komplementarnych granic społecznych.

Kate Raworth

Oznacza wspieranie wzrostu i rozwoju gospodarczego przy jednoczesnym zabezpieczeniu zasobów naturalnych w taki sposób, by nadal dostarczały dóbr i usług, od których zależy nasz dobrobyt.

OECD, 2011



ZIELONY  
WZROST

**DECOUPLING** jako podstawowy mechanizm:

- resource decoupling lub impact decoupling
- chwilowy, lub trwały
- Rozłączający poszczególne procesy produkcyjne lub całe gospodarki
- Rozłączenie **względne** lub rozłączenie **bezwzględne**

## GRANICE WZROSTU

D.Meadows, D. Meadows, J. Randers, W.W. Behrens,  
The Limits to Growth.

A Report for the Club of Rome's Project on the Predicament of Mankind,  
New York 1972

WZROST  
GOSPODARCZY  
A  
ZRÓWNOWAŻONY  
ROZWÓJ

## SPRZECZNOŚĆ MIĘDZY CIĄGŁYM WZROSTEM A DRUGIM PRAWEM TERMODYNAMIKI

N. Georgescu-Roegen, The Entropy Law and the Economic Process, Harvard 1971

## GOSPODARKA STACJONARNA

Herman Daly 1974

**GOSPODARKA STACJONARNA**  
NEGUJE MOŻLIWOŚĆ  
NIESKOŃCZONEGO WZROSTU

**GOSPODARKA STACJONARNA**  
POSTULUJE UTRZYMYWANIE ŁĄCZNEGO ZASOBU  
KAPITAŁOWEGO GOSPODAREK W STANIE STAŁYM

**GOSPODARKA  
STACJONARNA**  
Herman Daly

Neguje możliwość nieskończonego wzrostu

Postuluje utrzymywanie łącznego zasobu kapitałowego gospodarek w stanie stałym z dopuszczeniem niewielkich fluktuacji wokół ustalonego poziomu

Co nie oznacza niezmienności gospodarki, bo w tym modelu **kapitał degradowany jest na bieżąco odtwarzany**, by zachować stan stacjonarny.





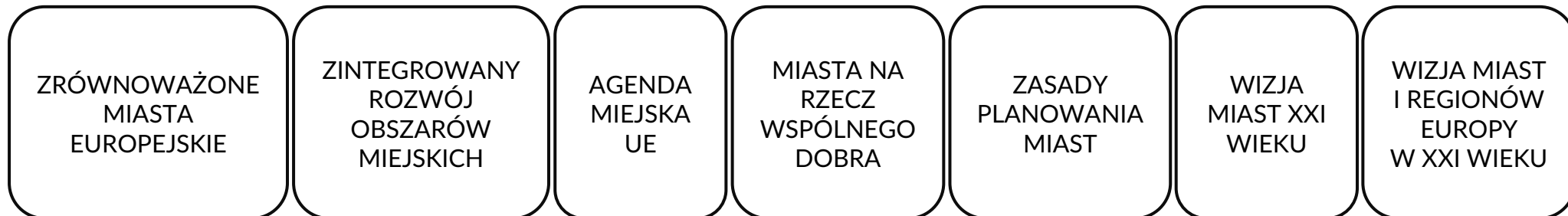
**Karta Lipska 2007** – na temat zrównoważonych miast europejskich  
**Deklaracja z Toledo 2010** – w sprawie rozwoju obszarów miejskich  
**Pakt Amsterdamski 2016** – Agenda Miejska UE  
**Nowa Karta Lipska 2020** – transformacyjna siła miast na rzecz wspólnego dobra

**Davos Baukultur Memorandum**, 2023

**Nowa Karta Ateńska** - Ateny 1998 – zasady planowania miast

**Nowa Karta Ateńska** - Lizbona 2003 – wizja miast XXI w

**Karta Planowania Europejskiego** – Barcelona 2013 – wizja miast i regionów Europy w XXI w



1

MIASTO DLA WSZYSTKICH

2

PRAWDZIWE  
WSPÓŁCZESTNICTWO

5

Korzystanie z nowej  
technologii

8

Przemieszczanie się i  
dostępność

Dziesięć zaleceń Nowej Karty Ateńskiej

3

KONTAKTY  
MIĘDZYŁUDZKIE

6

Zagadnienia środowiska  
miejskiego

9

Zróżnicowanie i  
rozmaitość wyborów

4

UTRZYMANIE  
SPOŁECZNOŚCI  
LOKALNEJ

7

Zagadnienia gospodarcze

10

Zagadnienia gospodarcze

ECTP

NOWA KARTA  
ATEŃSKA  
1998

*(...) miasto przyszłości istnieje już dzisiaj*

### **CZĘŚĆ I - WIZJA**

Zachowanie ciągłości – miasto przyszłości istnieje już dzisiaj

Spójność społeczna

Spójność ekonomiczna

Spójność środowiska

Synteza przestrzenna:

- powiązania przestrzenne (miejski/podmiejski)
- projektowanie urbanistyczne – odrodzenie
- rehabilitacja obszarów zdegradowanych
- przestrzenie ułatwiające kontakty międzyludzkie
- bezpieczeństwo
- unikalny krajobraz miejski
- wysoki poziom estetyczny nowych rozwiązań przestrzennych
- ochrona dziedzictwa naturalnego i kulturowego

**ECTP**

**NOWA KARTA  
ATEŃSKA  
1998**

SPÓJNOŚĆ SPOŁECZNA

SPÓJNOŚĆ EKONOMICZNA

SPÓJNOŚĆ ŚRODOWISKOWA

SPÓJNOŚĆ PRZESTRZENNA

## KONTROLOWANE OBNIŻENIE ZUŻYCIA ZASOBÓW

### Cele:

1. Odpowiednio silne i szybkie obniżenie oddziaływania gospodarek na środowisko.
  2. Zapewnienie sprawiedliwości społecznej poprzez redystrybucję łagodzącą skutki wzrostu kosztów zasobów.
  3. Wspieranie przemian kulturowych – zwłaszcza na rzecz (od)budowy wspólnotowości i demokracji, które uległy erozji w okresie globalnej dominacji neoliberalizmu
- 
1. Odrzucenie PKB jako wskaźnika rozwoju i celu politycznego
  2. Wprowadzenie limitów całkowitego zużycia zasobów i generowania emisji,
  3. Odejście od systemu tworzenia nowego pieniądza za pomocą (oprocentowanego) długu
  4. Wyższe opodatkowanie kapitału i transakcji finansowych, a niższe pracy
  5. Bezwarunkowy dochód podstawowy
  6. Poprawa dostępności i jakości usług publicznych
  7. Skrócenie czasu pracy, worksharing, wynagradzanie pracy opiekuńczej
  8. Regulacje na rzecz wspierania rozwoju lokalnego
  9. Moratoria na(roz)budowę najbardziej szkodliwej infrastruktury, np. lotnisk

oraz polityki sektorowe, np.

regulacje wspierające popularyzację diet roślinnych, objęcie akcyzą paliwa lotniczego, nadanie priorytetu transportowi zbiorowemu i bezemisyjnemu



DEWZROST

DEWZROST

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

DEWZROST  
A PLANOWANIE  
PRZESTRZENNE

zmniejszanie obszarów  
zajmowanych  
i użytkowanych przez  
człowieka

DEWZROST

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

**DEWZROST  
A PLANOWANIE  
PRZESTRZENNE**

Kooperatywa mieszkaniowa  
Kalkbreite,  
nad zajezdnią tramwajową,  
Muller Sigrist Architekten,  
Zurych 2014

zwiększanie intensywności  
zabudowy na brownfieldach  
i restrukturyzacja  
funkcjonalna

DEWZROST

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

DEWZROST  
A PLANOWANIE  
PRZESTRZENNE

Cooks Hill





DEWZROST A  
TRANSFORMACJA  
ENERGETYCZNA  
-  
WSPÓLNOTA  
ENERGETYCZNA

TORRE BERETTI e  
CASTELLARO



DEWZROST  
A  
REKLAMY

### **Klasyfikacja Newman'a i Thornley'a z 1996 r.:**

SYSTEMY NAPOLEOŃSKIE  
SYSTEMY GERMAŃSKIE  
SYSTEMY BRYTYJSKIE  
SYSTEMY SKANDYNAWSKIE

SYSTEMY  
PLANOWANIA  
UE

### **Komisja Europejska w 1997 r. opracowała kompendium systemów planistycznych:**

SYSTEMY OPARTE NA ZARZĄDZANIU UŻYTKOWANIEM TERENÓW  
SYSTEMY OPARTE NA PROJEKTOWANIU URBANISTYCZNYM  
SYSTEMY STRATEGICZNEGO PLANOWANIA REGIONALNEGO  
SYSTEMY PLANOWANIA ZINTEGROWANEGO

## polityki w dobie zmian klimatu

Margaret Thatcher w 1989 r. zainicjowała działania ograniczające zmiany klimatu w skali UK

Zaostrzanie standardów budowlanych, zwiększanie kosztów paliw i dofinansowanie z tych środków dociepleń, wspieranie NGO, ale też opracowywanie i publikowanie prognoz w perspektywie 100 lat i cała legislacja powiązana ze zmianami klimatu:

**Climate Changing Act i jego realizacja w formie UK Carbon Reduction Commitment and Low Carbon Transition Plan, Planning Act, Energy Act, Planning and Energy Act,**

## planowanie w dobie zmian klimatu

Planning Policy Statements:  
PPS1 Delivering Sustainable Development 2005  
i jego suplement:  
Planning and Climate Change 2007

Zgodnie z Planning Act z 2008  
Regionalne strategie rozwoju przestrzennego oraz lokalne plany rozwoju zabezpieczając tereny pod rozwój muszą udowodnić swój wkład w mitygację i adaptację do zmian klimatu

**RAMY  
POLITYK  
KRAJOWYCH**

Istnieją dwa sposoby uwzględniania kwestii zmian klimatu w planowaniu przestrzennym:

**SPOSÓB PIERWSZY**

włączenie zagadnień zmian klimatu do sektorów na które ma wpływ planowanie przestrzenne

**SPOSÓB DRUGI**

włączenie do systemu planowania przestrzennego problemów mitygacji i adaptacji do zmian

ZMIANY

MITYGACJA

ADAPTACJA

**RAMY  
POLITYK  
KRAJOWYCH**

Deklaracja I Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Gdańsk 2003**  
Deklaracja II Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Wrocław 2006**  
Deklaracja III Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Poznań 2009**  
Deklaracja IV Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Lublin 2012**  
Deklaracja V Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Łódź 2015**  
Deklaracja VI Kongresu Urbanistyki Polskiej – **Gdynia 2018**

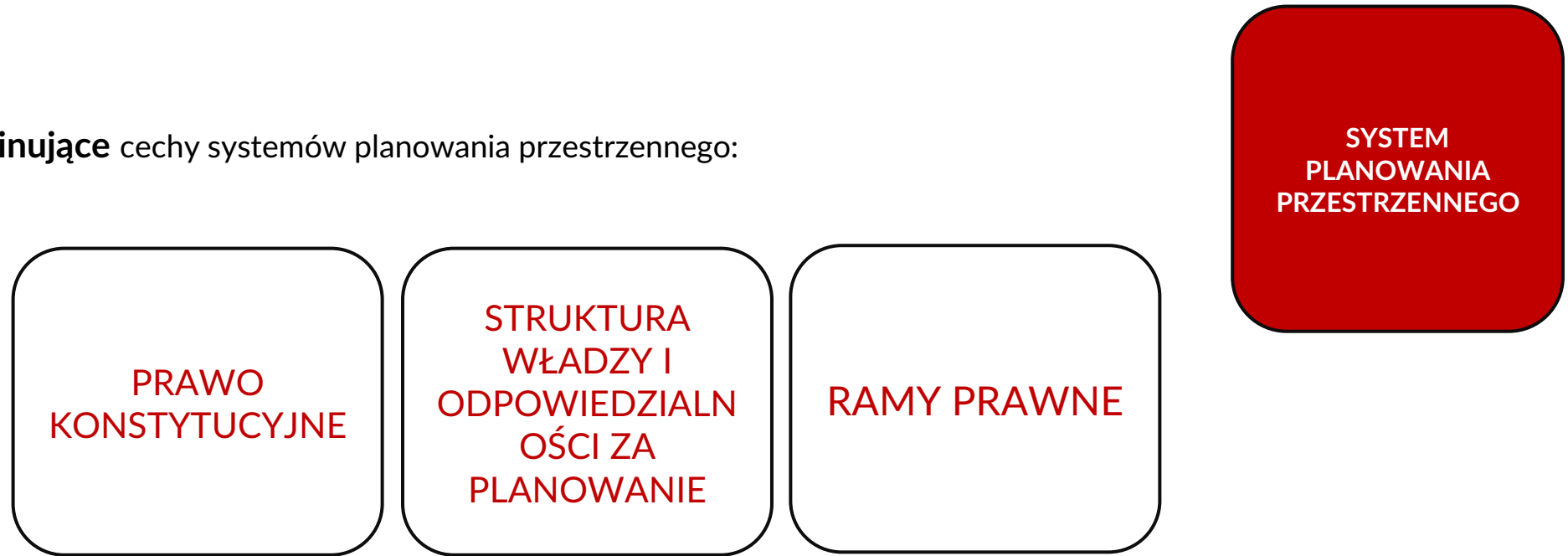
- **Miasto wspólne dobro i zbiorowy obowiązek**  
- **Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka**  
- **Nowa urbanistyka – nowa jakość życia**  
- **Odpowiedzialni za miasto**  
- **Powrót do centrum**  
- **Jutro miasta**



*Jutro miasta jest oczywistym i zamierzonym nawiązaniem do tytułu ważnego dla współczesnej urbanistyki dzieła Ebeneзера Howarda Miasta-ogrody jutra (Garden Cities of Tomorrow), które jest jednym z pierwszych manifestów urbanistycznych kształtujących nasze współczesne myślenie o mieście. My jednak odwróciliśmy to pytanie – bardziej niż o wizjach miasta przyszłości chcieliśmy dyskutować o przyszłości miast, które już dzisiaj zamieszkuje większość ludności świata. Chcieliśmy zobaczyć w globalnej i europejskiej perspektywie, jak będą funkcjonować nasze miasta za dekadę czy ćwierćwiecze. Co my jako urbaniści, powinniśmy zrobić, aby funkcjonowały one lepiej, aby stawały się miejscem realizacji życiowych aspiracji wielu ludzi. Co muszą zrobić politycy, zarówno aktywni na szczeblu lokalnym, jak i działający na szczeblu krajowym czy europejskim, by jakość życia w miastach była coraz lepsza? I wreszcie jak sami mieszkańcy mogą przyczynić się do tego, aby miasta stawały się coraz lepszym miejscem do życia?*

*Izabela Mironowicz, redaktor tomu pokongresowego Biblioteki Urbanisty*

Czynniki determinujące cechy systemów planowania przestrzennego:



*The EU Compendium of spatial planning, 1997*

Art. 2. Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady **sprawiedliwości społecznej**.

Art. 22 Ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny **interes publiczny**.

Art. 15.1. Ustrój terytorialny Rzeczypospolitej Polskiej zapewnia **decentralizację władzy publicznej**  
2. Zasadniczy podział terytorialny państwa uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze lub kulturowe i **zapewniający jednostkom terytorialnym zdolność wykonywania zadań publicznych** określa ustawa.

Art. 5. Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się **zasadą zrównoważonego rozwoju**.

KONSTYTUCJA  
RZECZYPOSPOLITEJ  
POLSKIEJ





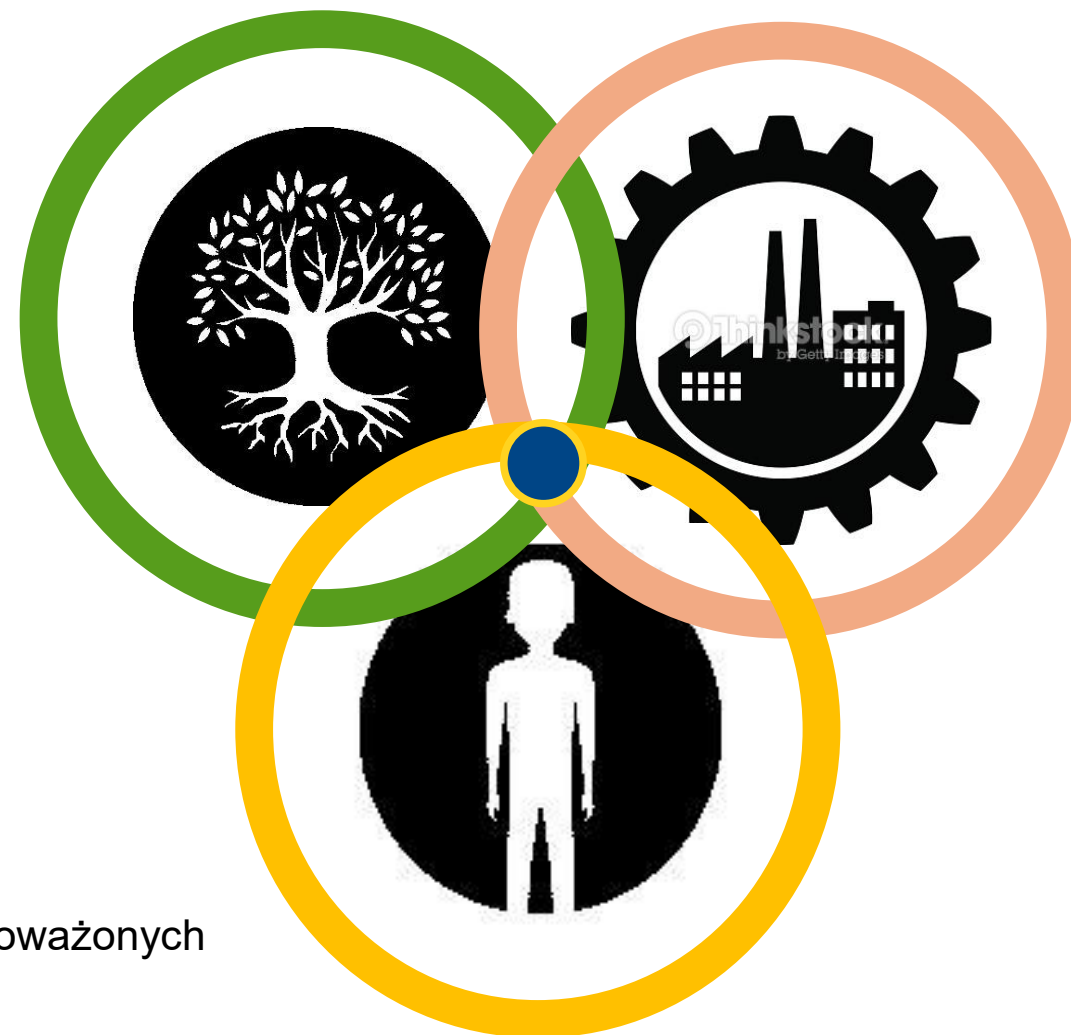
## ZRÓNOWAŻONY ROZWÓJ

### Zrównoważony rozwój (art. 3. pkt 50 )

„rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, **gospodarczych i społecznych**, z zachowaniem równowagi **przyrodniczej** oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

Pole efektywności działań zrównoważonych

## PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA



PLANOWANIE  
ZINTEGROWANE

ZARZĄDZANIE OCHRONĄ I ROZWOJEM

**Planowanie zintegrowane** jako założenie strukturalne niemal wprost wynika z definicji zrównoważonego rozwoju

– można je realizować na różne sposoby:

jako sporządzanie  
zintegrowanych  
dokumentów  
planistycznych

integrację procedur  
sporządzania  
dokumentów  
branżowych

lub w sposób  
najdelikatniejszy,  
zapewnienie  
integralności celów  
polityk branżowych

## USTAWA PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Ustawa określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań **zrównoważonego rozwoju** (art. 1. ).



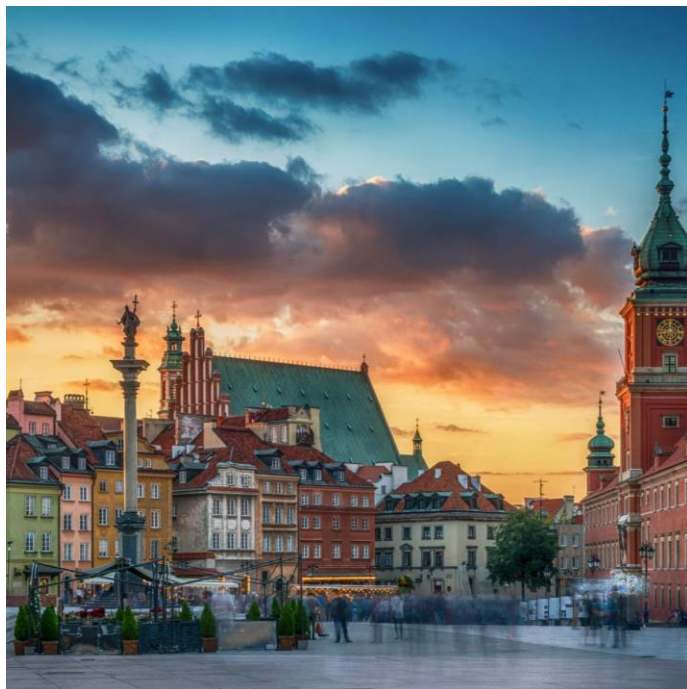
## USTAWA PRAWO WODNE

Ustawa reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą **zrównoważonego rozwoju**, w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi.



## USTAWA O P.I Z.P.

Ustawa określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując **ład przestrzenny i zrównoważony rozwój** za podstawę tych działań (art.1.1.).



## ŁAD PRZESTRZENNY

Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

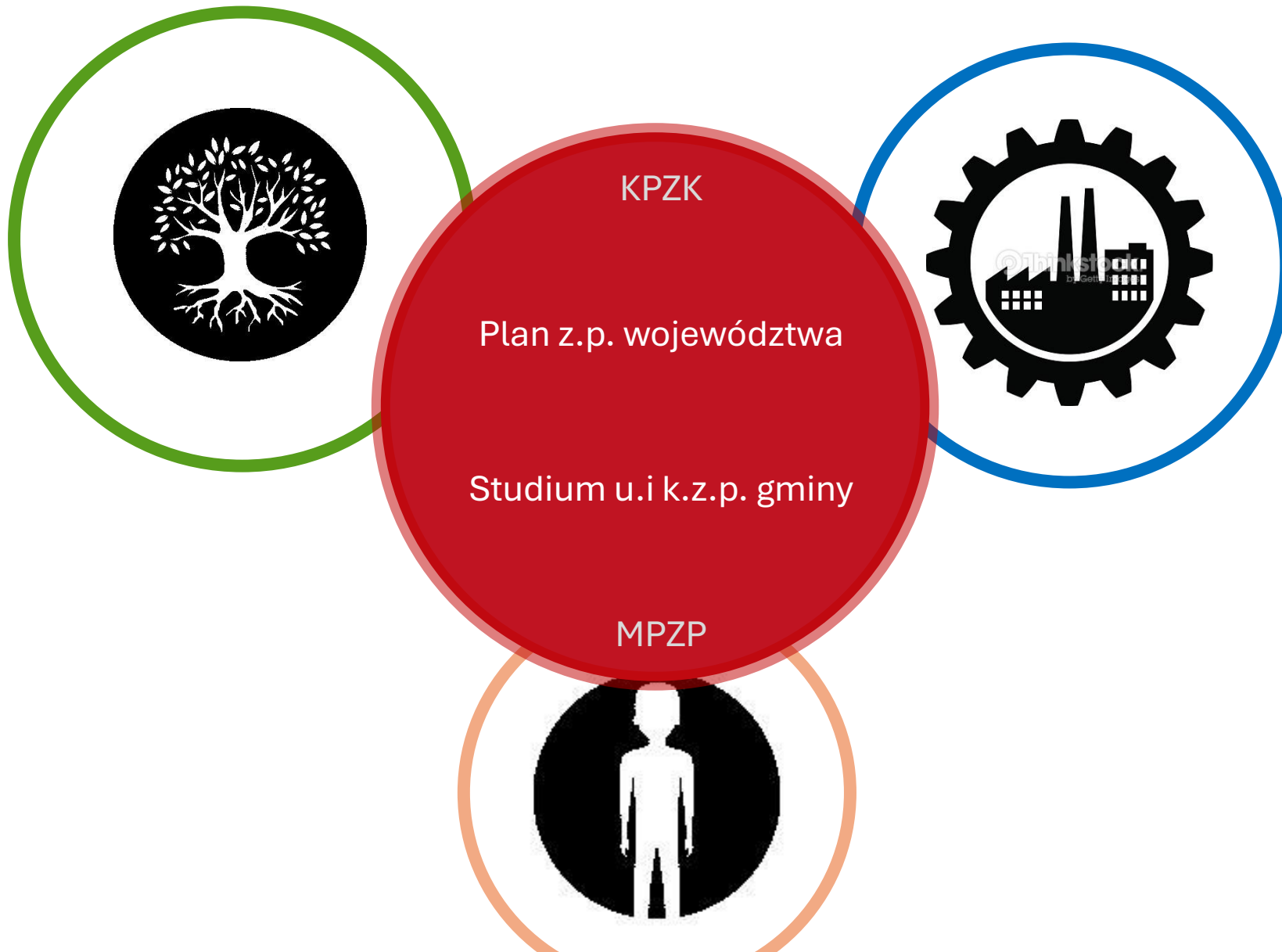
To takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, **społeczno-gospodarcze, środowiskowe,** kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

## USTAWA O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU

Ustawa określa zasady prowadzenia polityki rozwoju, podmioty prowadzące tę politykę oraz tryb współpracy między nimi (art.1.1.).



Przez politykę rozwoju rozumie się zespół wzajemnie powiązanych działań podejmowanych i realizowanych w celu zapewnienia **trwałego i zrównoważonego rozwoju** kraju, spójności społeczno-gospodarczej, regionalnej i przestrzennej, podnoszenia konkurencyjności gospodarki oraz tworzenia nowych miejsc pracy w skali krajowej, regionalnej lub lokalnej (art.2).



2003 rok

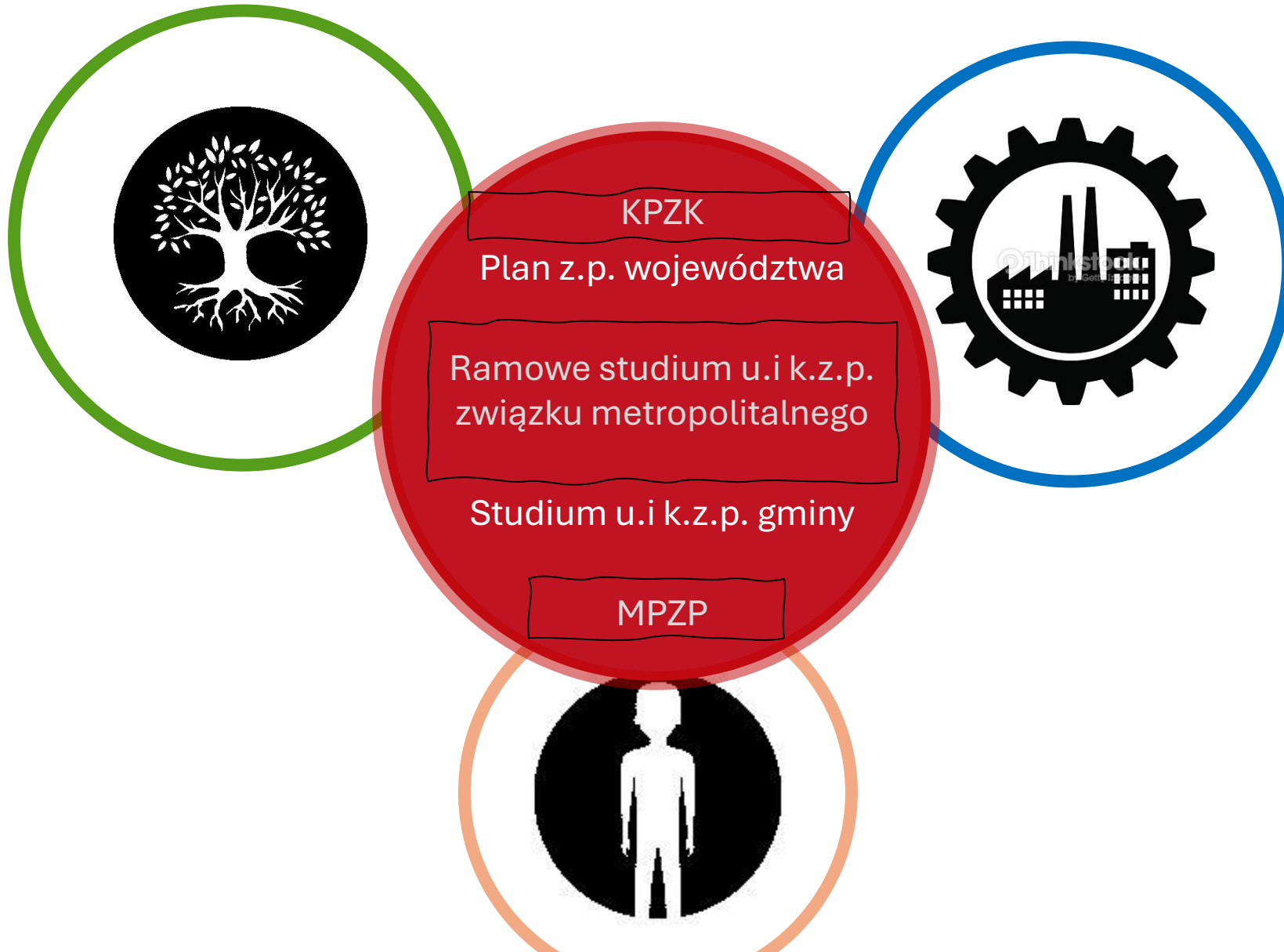
## KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030



wprowadzał współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej; natomiast w stosunku do planów zagospodarowania przestrzennego województw nakładała obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń, odnoszących się do delimitacji obszarów funkcjonalnych i wdrożenia działań o charakterze planistycznym w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.

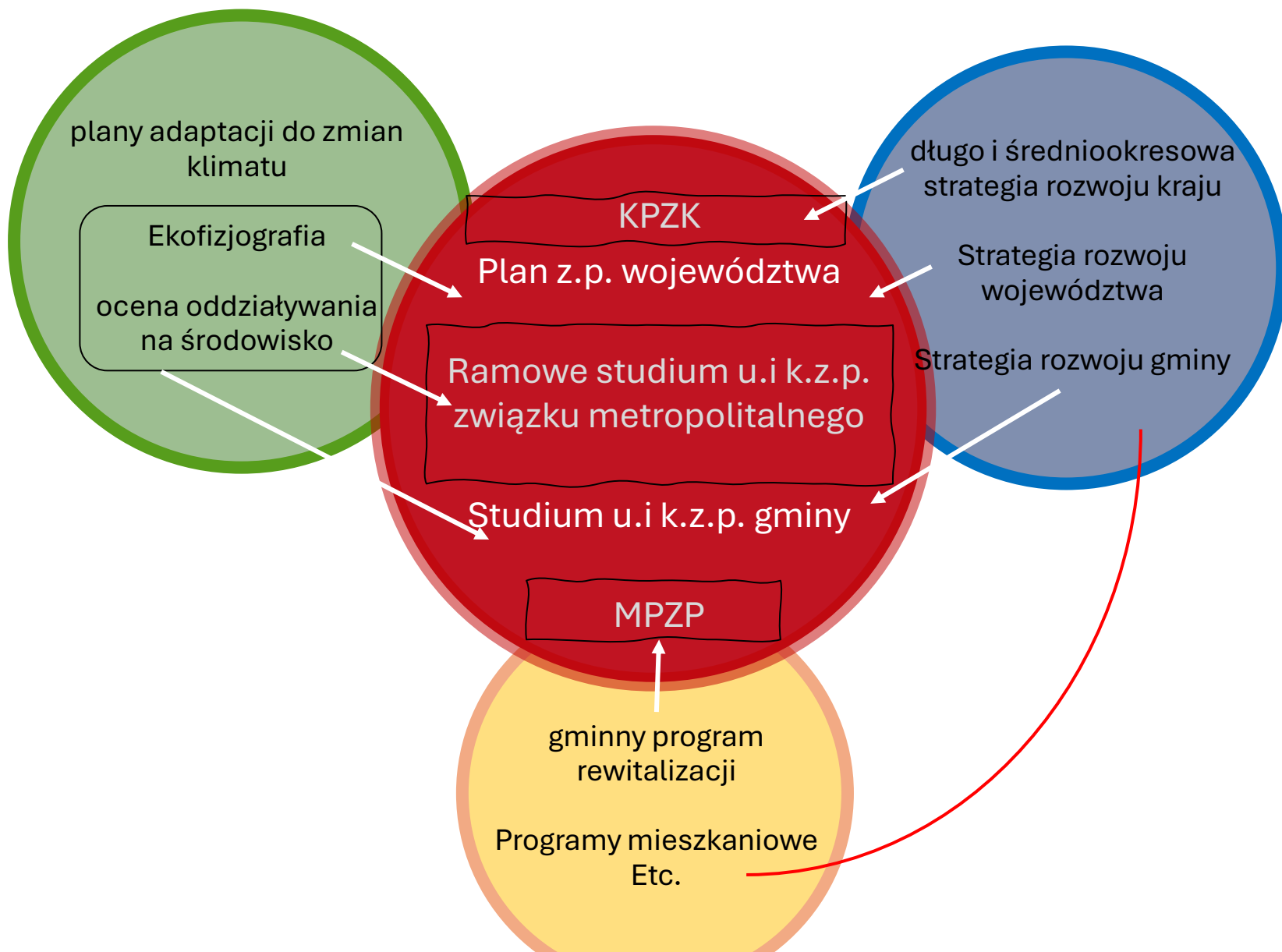
Do trzech istniejących poziomów planowania wprowadziła więc czwarty poziom, **obszarów funkcjonalnych**

KPZK



2015 rok





do (2015) 2020 rok

## OCHRONA PRZYRODY A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Prawo ochrony środowiska (art. 72.1)

W ~~suikp~~ *planie ogólnym* oraz mpzp zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi (...)
- 2) (...)
- 3) zapewnianie **kompleksowego rozwiązania problemów** zabudowy miast i wsi, **ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej**, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych oraz komunikacji publicznej, oraz **urządzania i kształtowania terenów zieleni**;
- 4) **uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi** przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) **zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych**
- 5a) 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.

## OCHRONA PRZYRODY A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

art. 72.2. ustawy Prawo ochrony środowiska

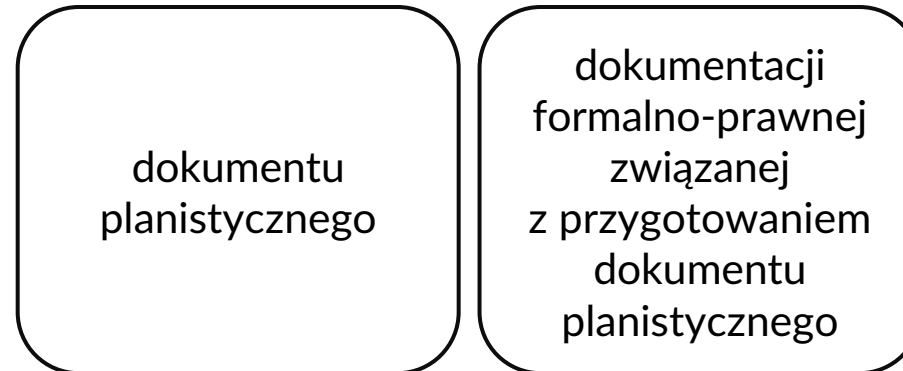
W ~~suikzp~~ oraz mpzp przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, **ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.**

art. 72.3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi **w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.**

art. 72.4. Wymagania o których mowa w ust. 1-3 określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

## OCHRONA PRZYRODY A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE** jest podstawą realizacji celów ustawy o ochronie przyrody w dokumentach planistycznych, ale **nie jest** elementem:



Nie jest przedmiotem weryfikacji poprawności procedury planistycznej

## GOSPODARKA WODNA A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Planowanie w gospodarowaniu wodami obejmuje następujące dokumenty (art. 315):

- 1) plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy;
- 2) plany zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) plany przeciwdziałania skutkom suszy;
- 4) plany utrzymania wód;
- 5) wstępną ocenę ryzyka powodziowego;
- 6) mapy zagrożenia powodziowego;
- 7) mapy ryzyka powodziowego;
- 8) wstępną ocenę stanu środowiska wód morskich;
- 9) zestaw właściwości typowych dla dobrego stanu środowiska wód morskich;
- 10) zestaw celów środowiskowych dla wód morskich;
- 11) program monitoringu wód morskich;
- 12) program ochrony wód morskich.

## GOSPODARKA WODNA A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Komisja Europejska zarzuciła Polsce zbyt rozbudowany system aktów planistycznych i zleciła opracowanie masterplanów dorzeczy.

„**MasterPlany** są dokumentami o strategicznym i nadrzędnym znaczeniu dla wszystkich istniejących w Polsce krajowych i regionalnych planów i programów sektorowych, w których planowane są działania lub inwestycje mające wpływ na stan zasobów wodnych”

Mają charakter inwestycyjny i w Polsce w żaden sposób nie wiążą się z systemem planowania przestrzennego

## GOSPODARKA WODNA A PLANOWANIE PRZESTRZENNE

### ZASOBY WODNE, SUSZA, WYSPY CIEPŁA, ...

Powiązanie gospodarki wodnej z planowaniem przestrzennym w tym zakresie zostało wskazane w ...

...

### Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju

Można uznać, że zgodnie z obowiązującym prawem, ochrona przed powodzią w zasadzie powinna być realizowana w dokumentach planistycznych na wszystkich szczeblach administracji publicznej (choć od 13 listopada już tylko na poziomie gminnym)

... jednak nie dotyczy to obszarów chroniących przed powodzią, na których należy wdrażać koncepcje ZI

Ustalenia planów odnoszą się jednak do elementów fizycznego zagospodarowania, mogą więc definiować elementy ZI

## KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030



Proponowała zerwanie z dotychczasową dychotomią planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego.

Proponowała **zwiększenie roli koordynacyjnej polityk przestrzennych w stosunku do polityk sektorowych** mających największy wpływ na sytuację przestrzenną kraju i poszczególnych terytoriów.

KPZK



KANCELARIA  
PREZESA RADY MINISTRÓW

RM-111-214-17

UCHWAŁA NR 162/2018

RADY MINISTRÓW

z dnia 29 października 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Systemu zarządzania rozwojem Polski”

Rada Ministrów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „System zarządzania rozwojem Polski”, stanowiący załącznik do uchwały.

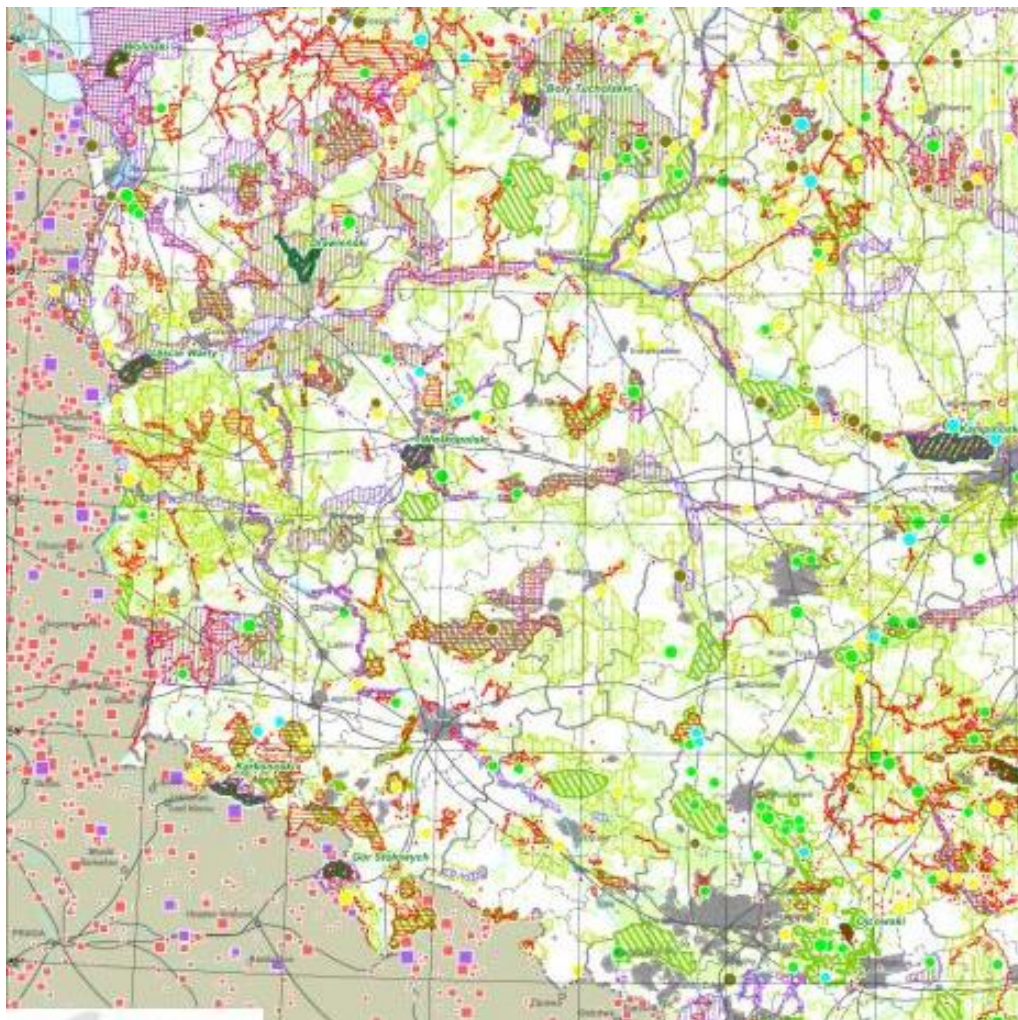
§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PREZES RADY MINISTRÓW  
  
MATEUSZ MORAWIECKI

„**Konsolidacja i wzmocnienie systemu zarządzania rozwojem**, który ma na celu przebudowę systemu zarządzania rozwojem Polski oraz zintegrowane dokumenty, zmierzający do integracji systemu programowania społeczno-gospodarczego i planowania przestrzennego na wszystkich poziomach zarządzania, w tym regionalnym.

Istota planowania zintegrowanego nie leży w osiągnięciu zintegrowanego rozwoju, ale w zintegrowanym procesie planistycznym i decyzyjnym”.



PARADYGMAT

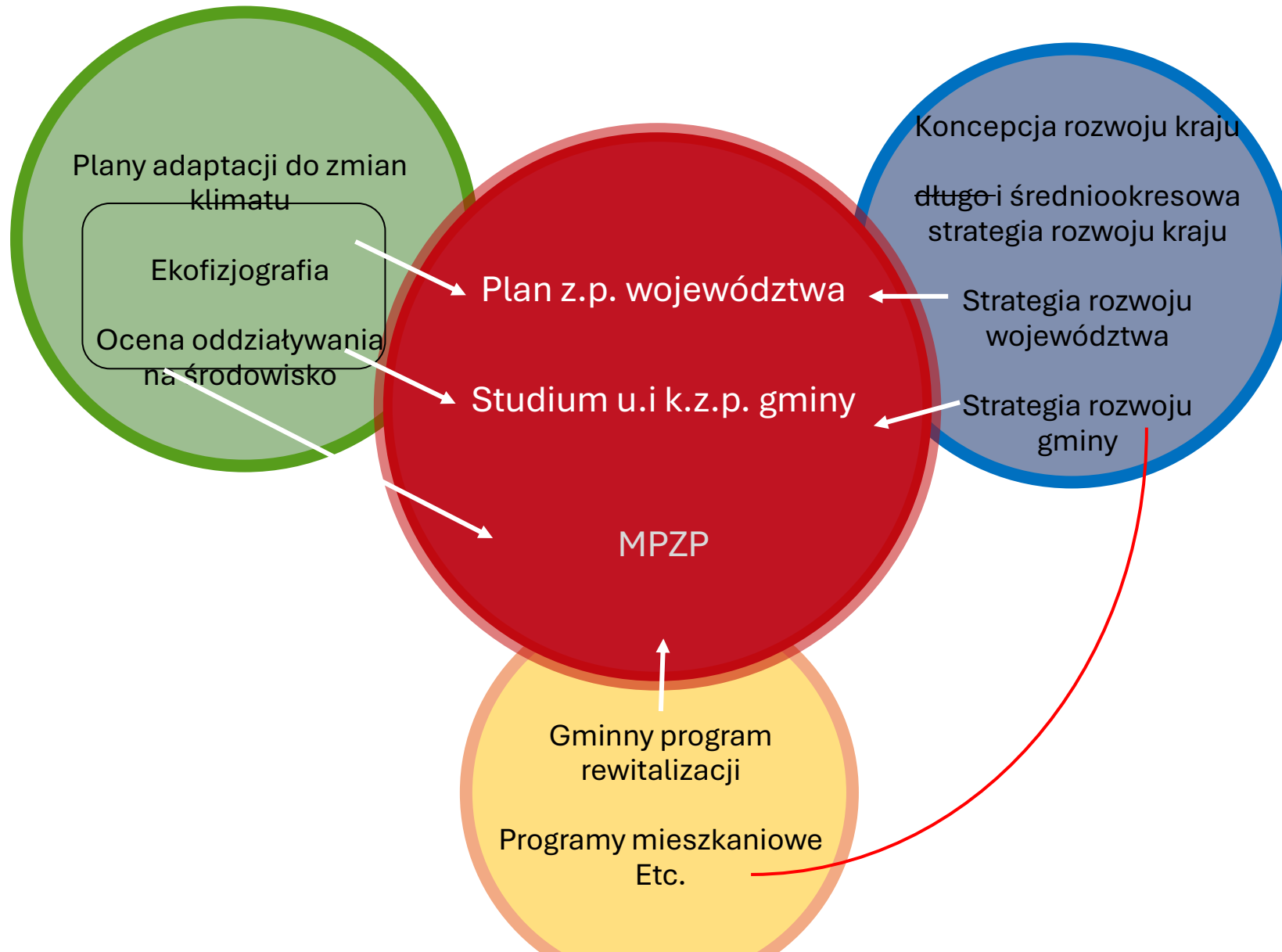
## USTAWA O P.I Z.P.

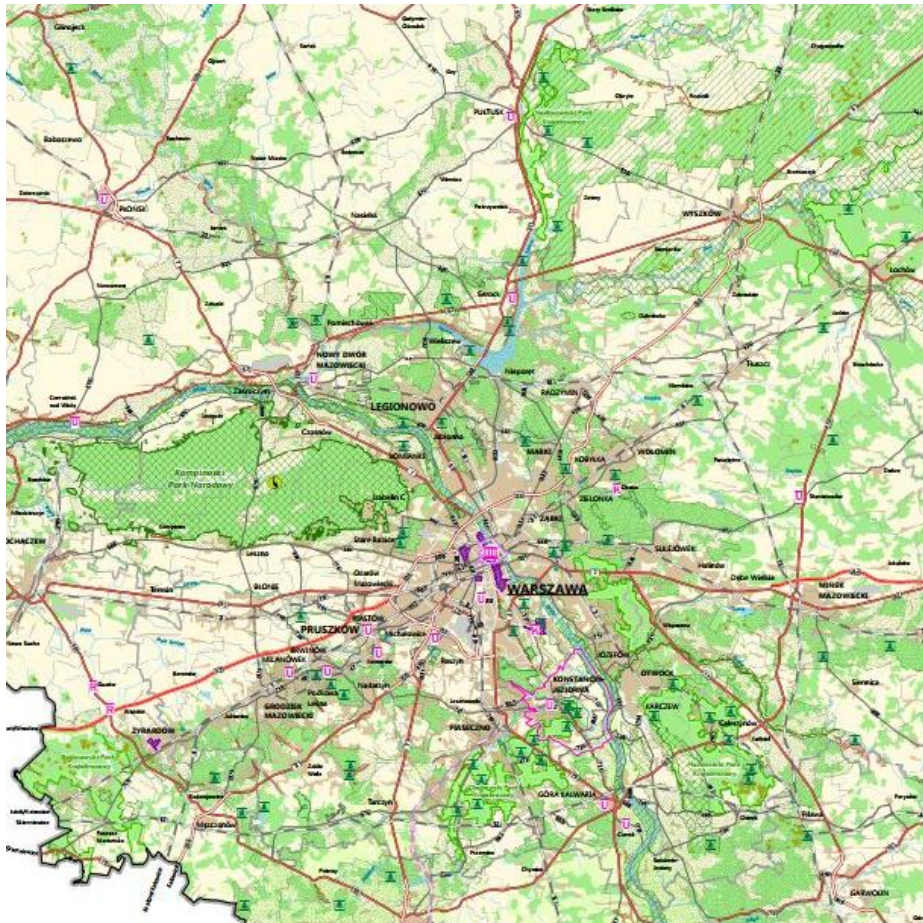
Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, należy do zadań Rady Ministrów Art. 3.4. .

Od 13.11.2020 r. **Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa** należy do zadań Rady Ministrów

## USTAWA O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU

Zlikwidowała także długookresową strategię rozwoju kraju, wprowadzając w jej miejsce koncepcję rozwoju kraju





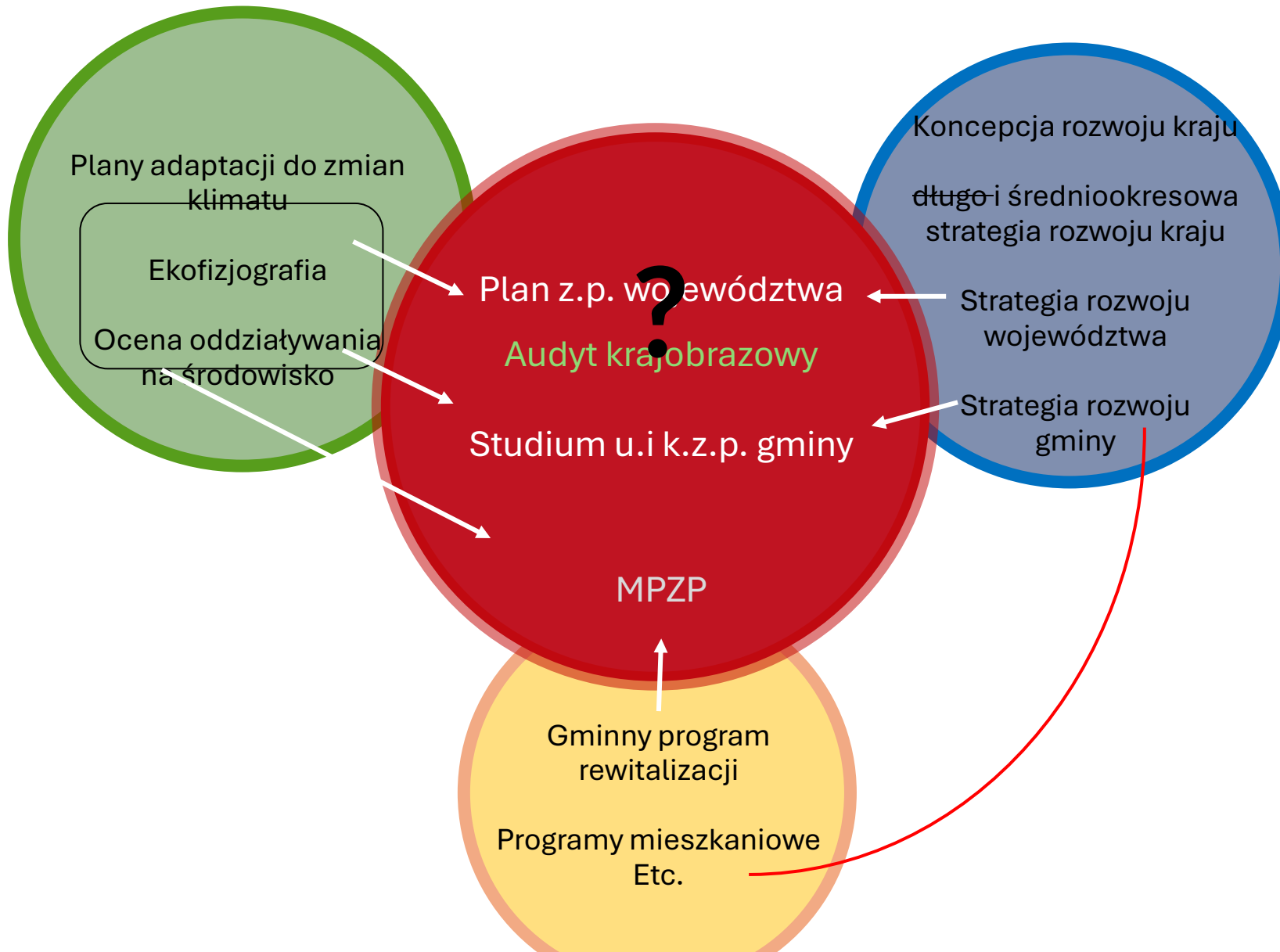
## RESORT FUNDUSZY I POLITYKI REGIONALNEJ

PARADYGMAT

„ (...) wskazuje, że na poziomie regionalnym istotą zmian jest wprowadzenie **aspektów przestrzennych do strategii** rozwoju województwa – tzw. **model struktury funkcjonalno-przestrzennej** województwa.

Dotychczasowe plany zagospodarowania przestrzennego województw staną się elementem strategii.

Zmiany związane z rezygnacją z planów zagospodarowania przestrzennego województw wejdą w życie po 2025 r.”



## OPIS REFORM I INWESTYCJI W KRAJOWYM PLANIE ODBUDOWY:

### Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego

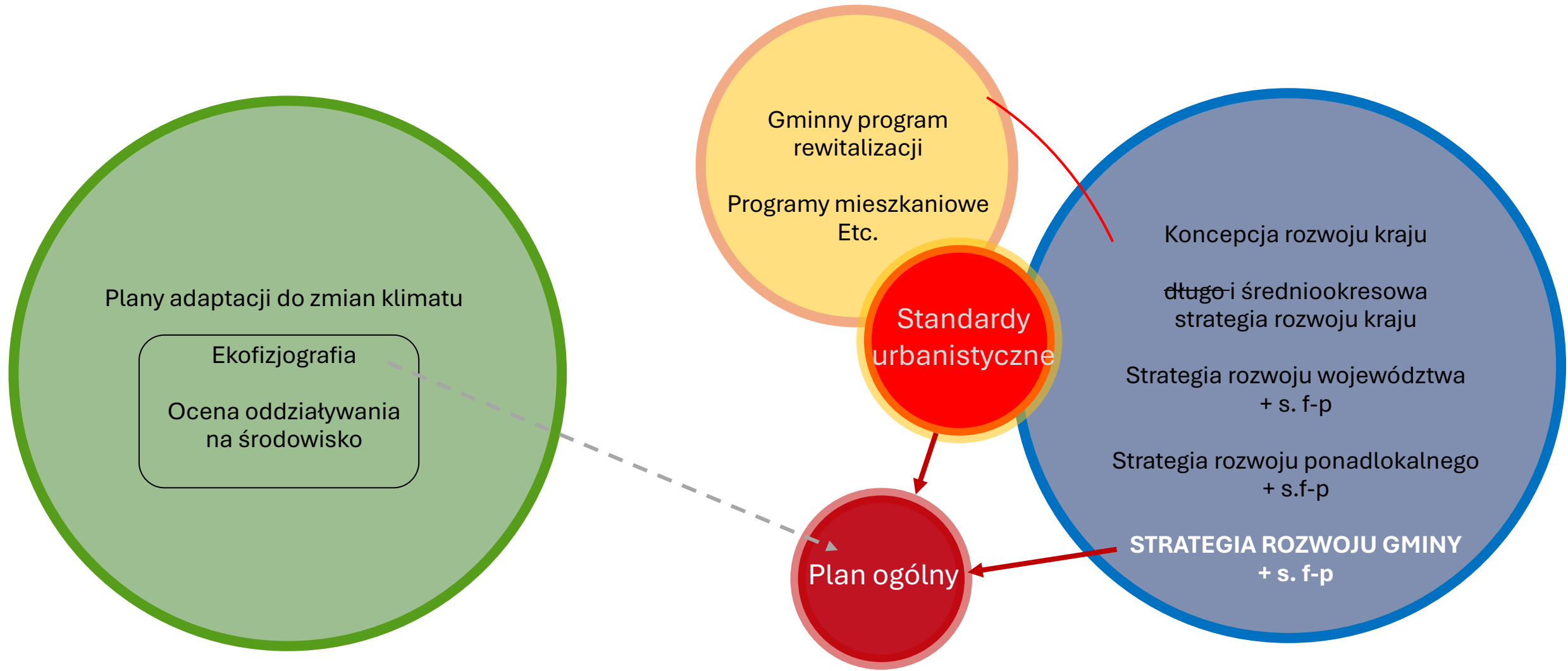
**Kamień milowy:** Wejście w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (A1.3)

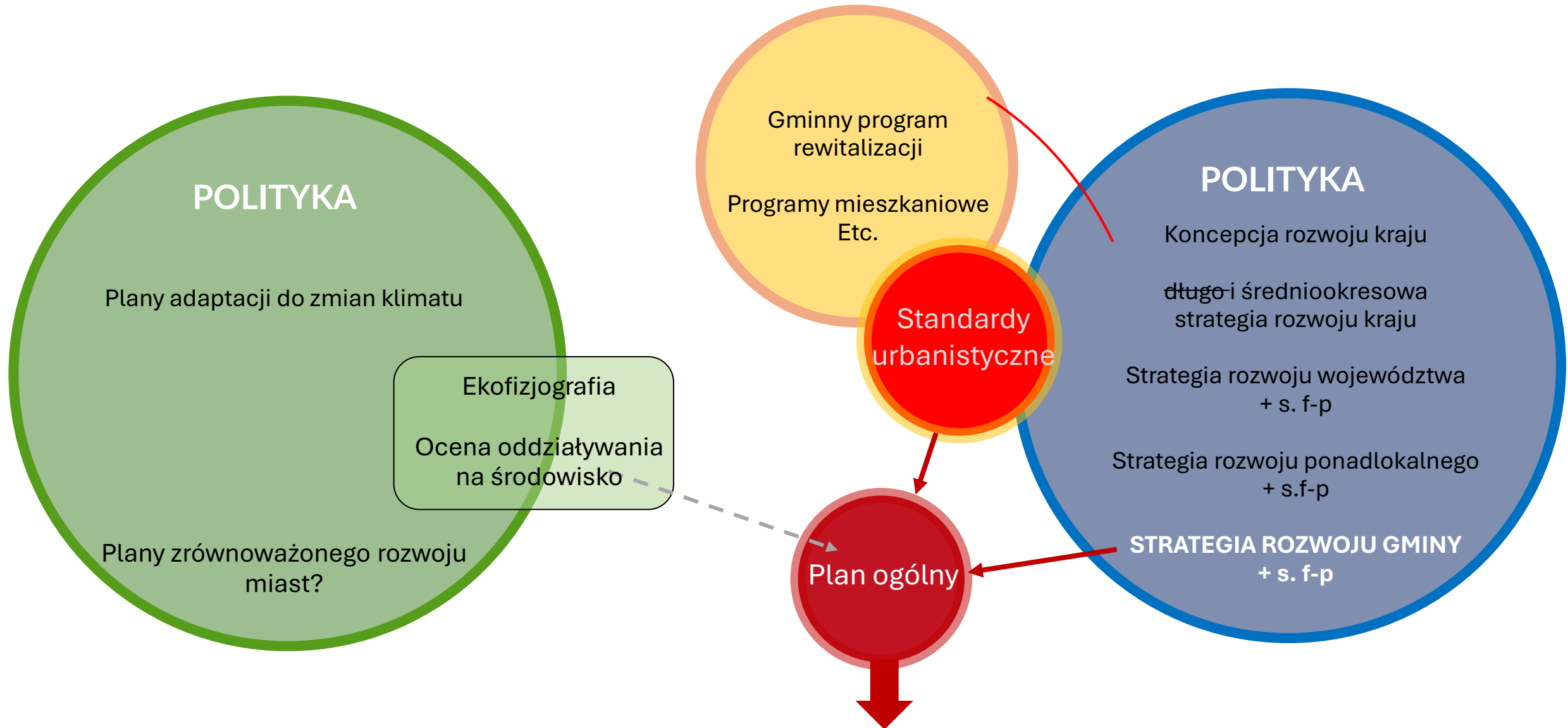
### Wdrożenie reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego

**Kamień milowy:** Publikacja dokumentu określającego mechanizm alokacji oraz indykatywną kwotę wsparcia, jakie ma otrzymać każda gmina w Polsce na wdrożenie reformy zagospodarowania przestrzennego (A1.3.1)

### Ramowe warunki dla inwestycji w zieloną transformację na obszarach miejskich (B3.4)

**Kamień milowy:** Wejście w życie ustawy o zrównoważonym rozwoju miast wyznaczającej cele, kierunki, zasady wdrażania i mechanizmy koordynacji dla zielonej transformacji miast







**KONCEPCJA ROZWOJU KRAJU**

**ŚREDNIOOKRESOWA STRATEGIA ROZWOJU KRAJU**

**STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA**

**STRATEGIA ROZWOJU PONADLOKALNEGO**

**STRATEGIA ROZWOJU GMINY**

*STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

*GMINY*

*(do 2026 r.)*

**AKTY POLITYKI  
PRZESTRZENNEJ**

AKTY PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA  
AUDYT KRAJOBRAZOWY

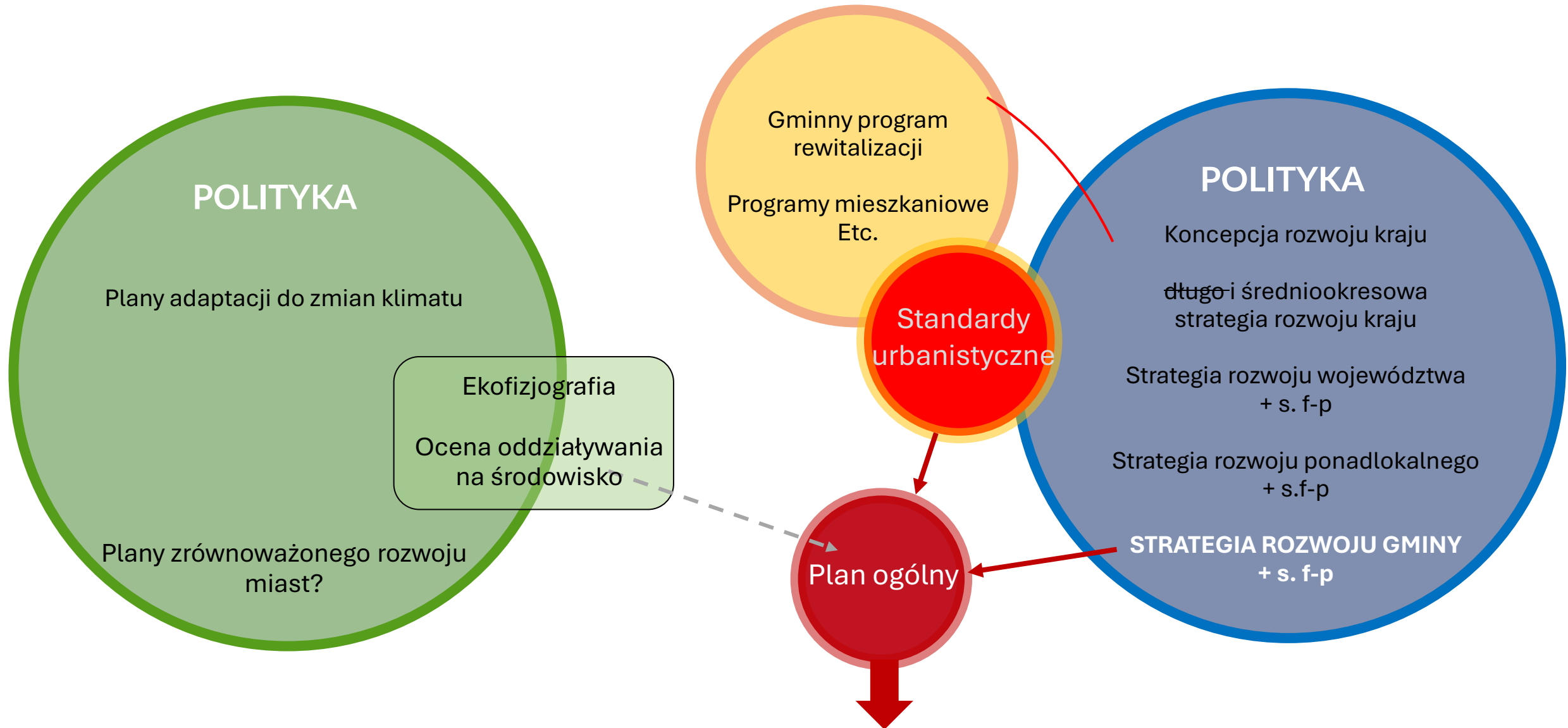
PLAN OGÓLNY GMINY  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
UCHWAŁA REKLAMOWA

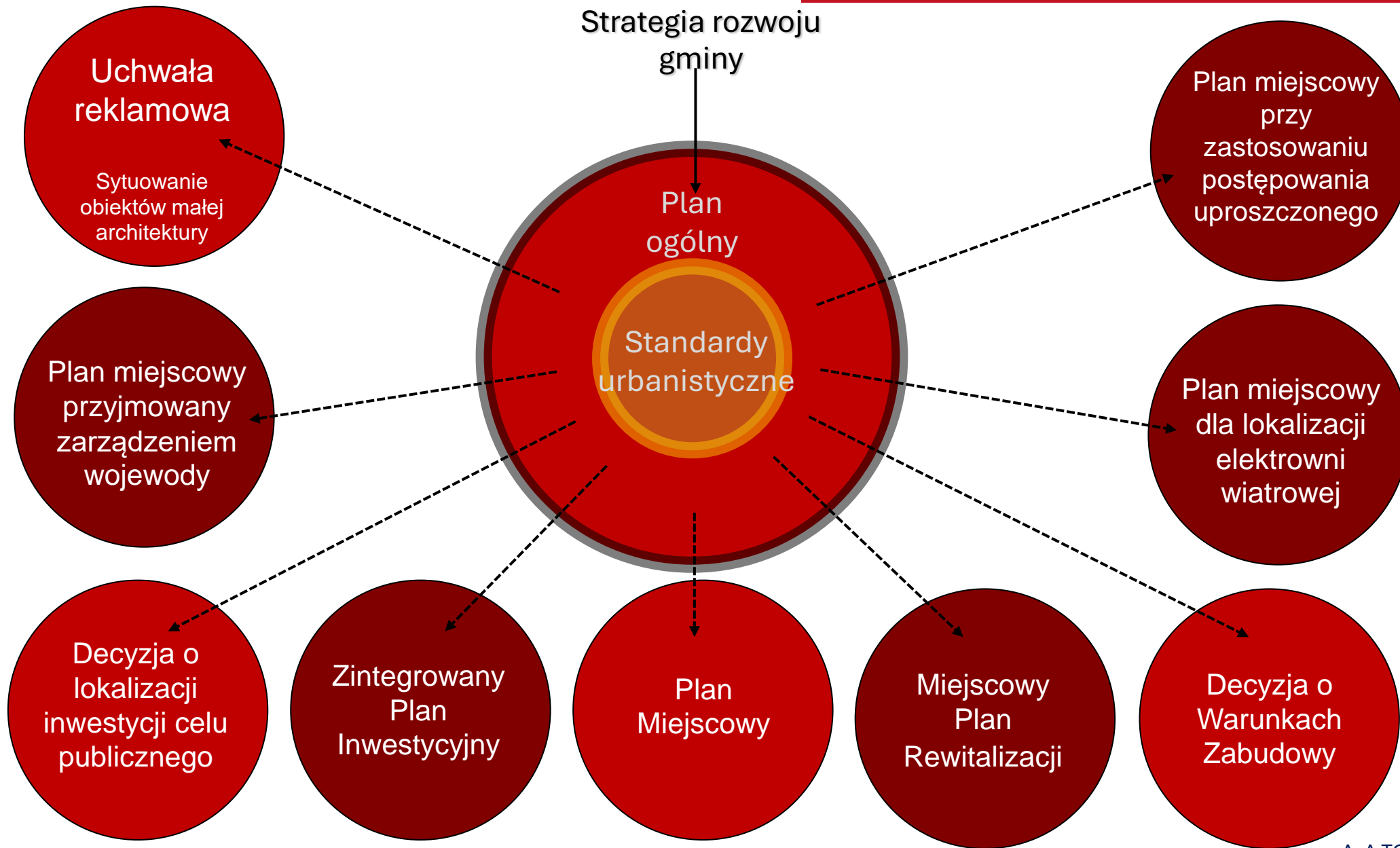
## POZIOMY PLANOWANIA STRATEGICZNEGO



## POZIOMY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO







# Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Anna Aneta Tomczak, Tomasz Majda

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy  
o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej  
im. Jerzego Regulskiego  
oraz Towarzystwo Urbanistów Polskich  
w ramach  
Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności  
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania  
i zagospodarowania przestrzennego

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



Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PROBLEMY POLSKIEGO SYSTEMU PLANOWANIA. ZMIANY SYSTEMOWE



KANCELARIA  
PREZESA RADY MINISTRÓW

RM-111-214-17

**UCHWAŁA NR 162/2018**

**RADY MINISTRÓW**

z dnia 29 października 2018 r.

**w sprawie przyjęcia „Systemu zarządzania rozwojem Polski”**

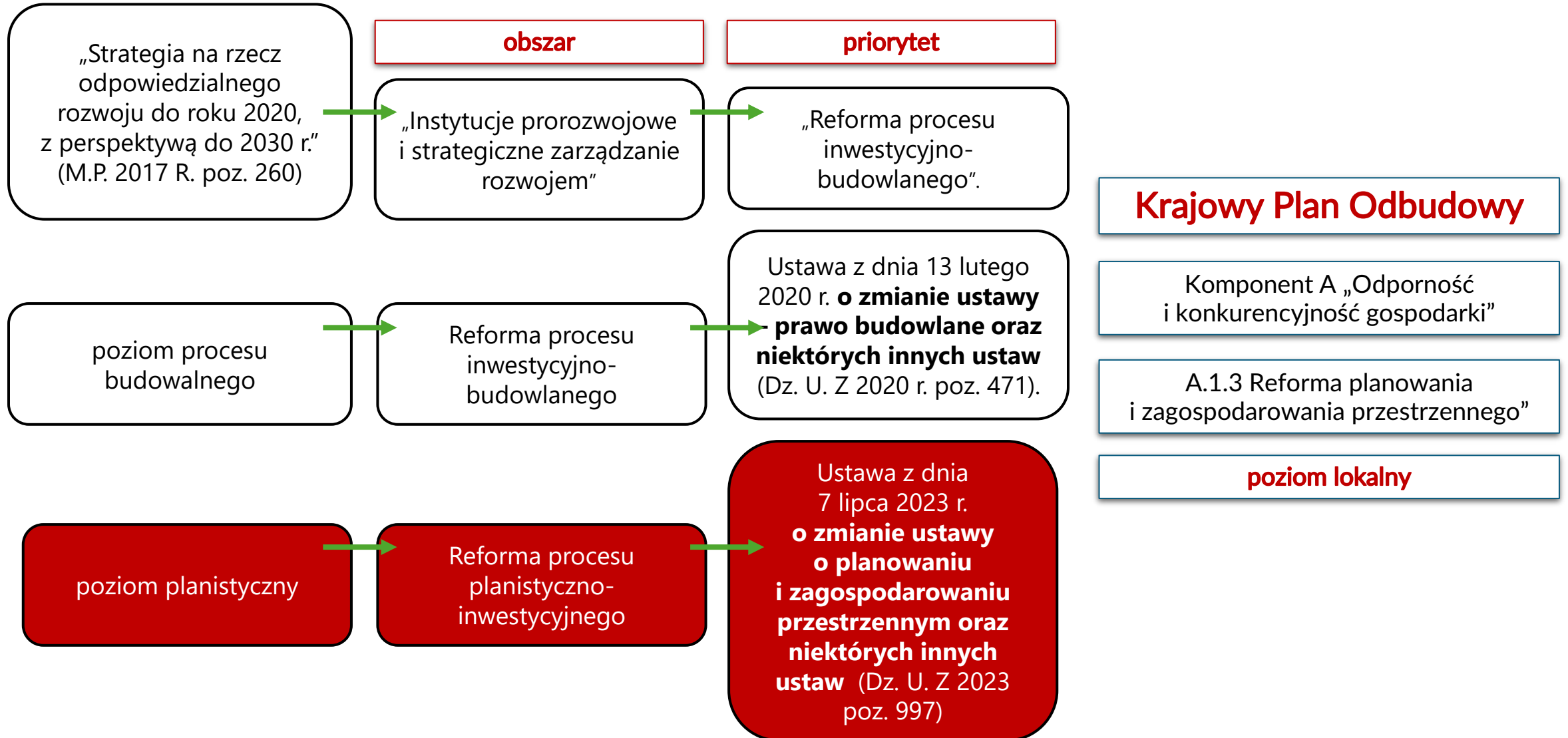
Rada Ministrów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „System zarządzania rozwojem Polski”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

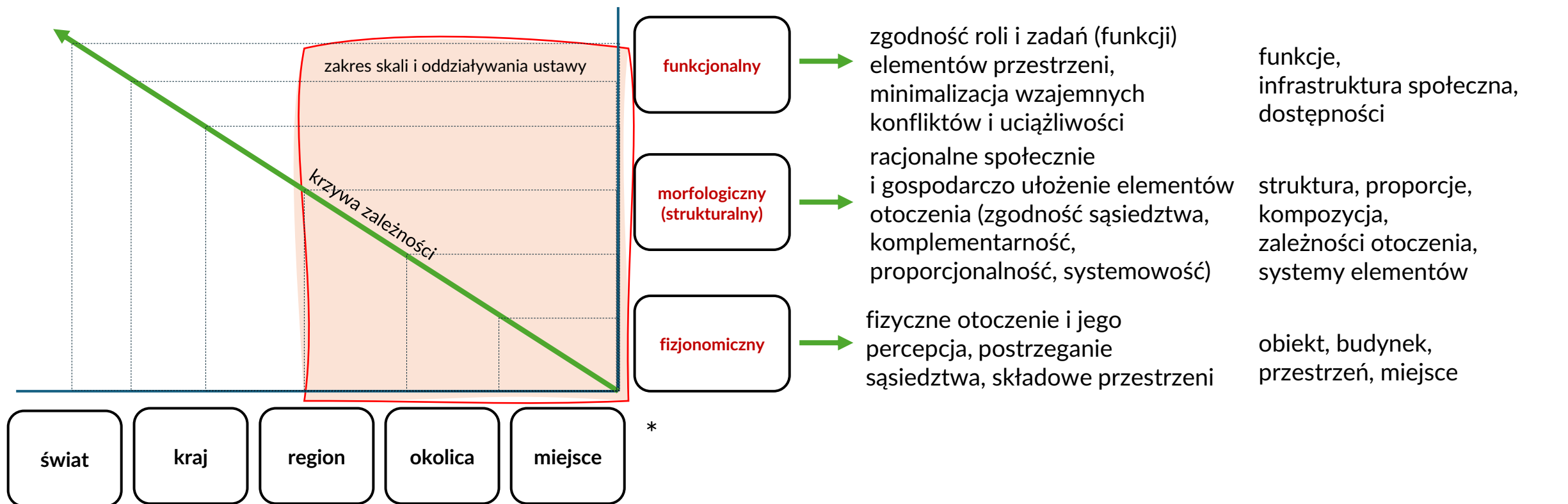


  
PREZES RADY MINISTRÓW  
MATEUSZ MORAWIECKI



### skala zmian

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2023 poz. 997)



\* na podstawie **Konceptji ładu przestrzennego** w zależności od skali geograficznej. Źródło: Kozłowski J. i inni. 2016. „ład przestrzenny (...). Diagnoza i założenia jego kształtowania.

skala szczegółowości

morfologia/funkcja



miasto - teren

Google Earth

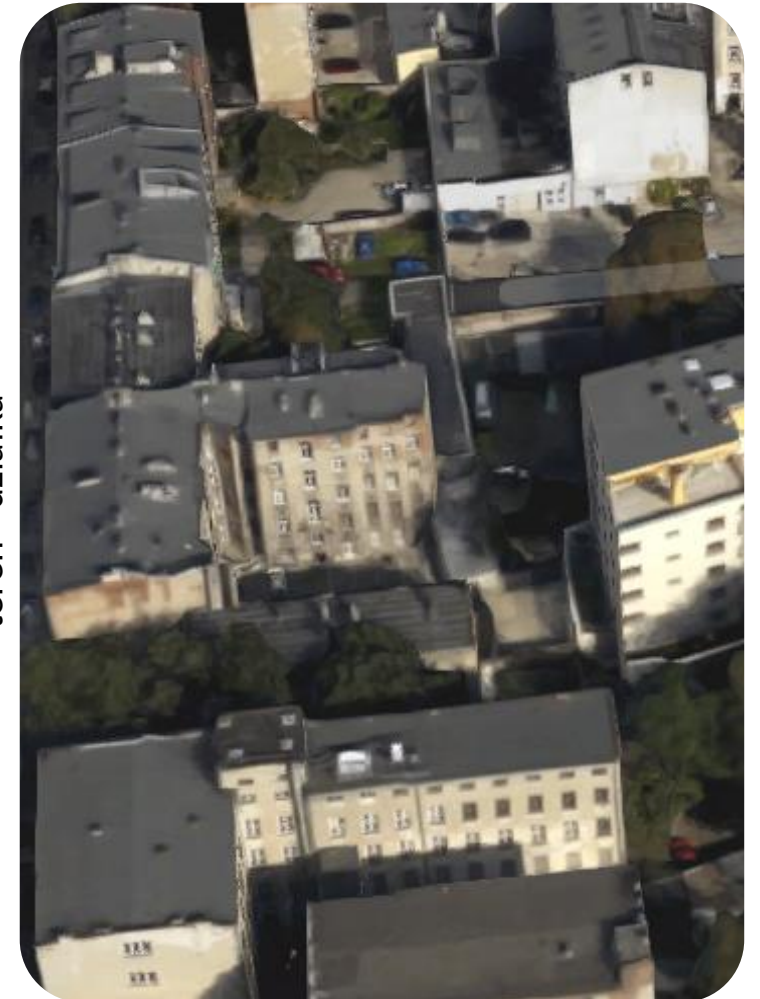
struktura/działka



teren - działka

Google Earth

działka/obiekt



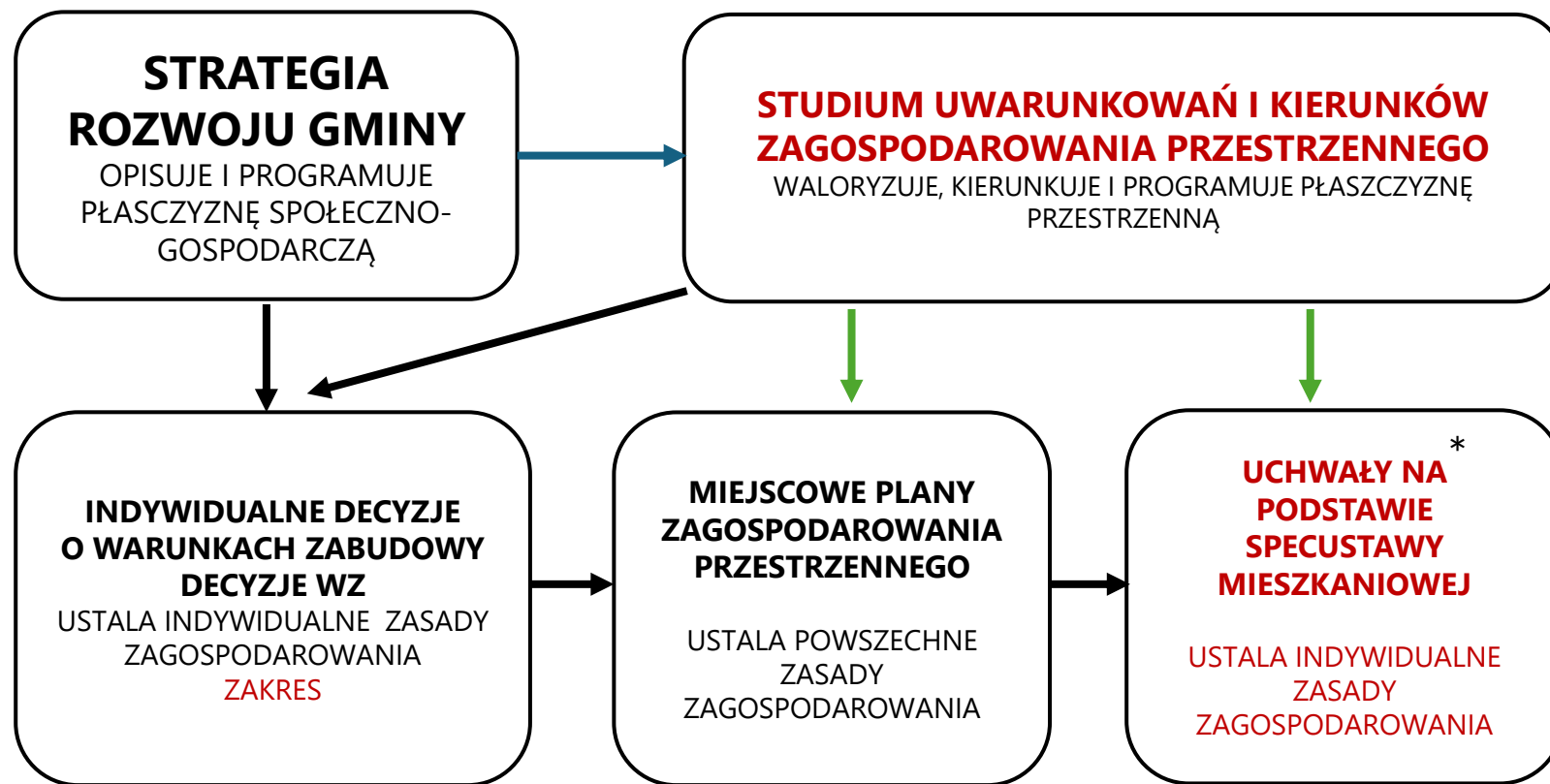
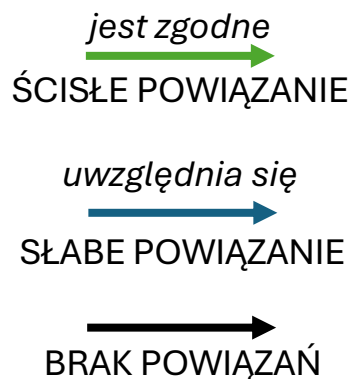
strategia / plan ogólny

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

ZPI / decyzja WZ (i inne)

stan do roku 2023

poziom lokalny



\* ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

zawłaszczanie  
krajobrazu bez  
konsekwencji,  
suburbanizacja

koszty  
rozproszonej  
urbanizacji

koszty  
eksploatacji  
infrastruktury  
gminnej

nadpodaż  
gruntów  
budowlanych

skutki finansowe w obszarach śródmiejskich i podmiejskich

**wzrost rocznych kosztów na gospodarstwo domowe**

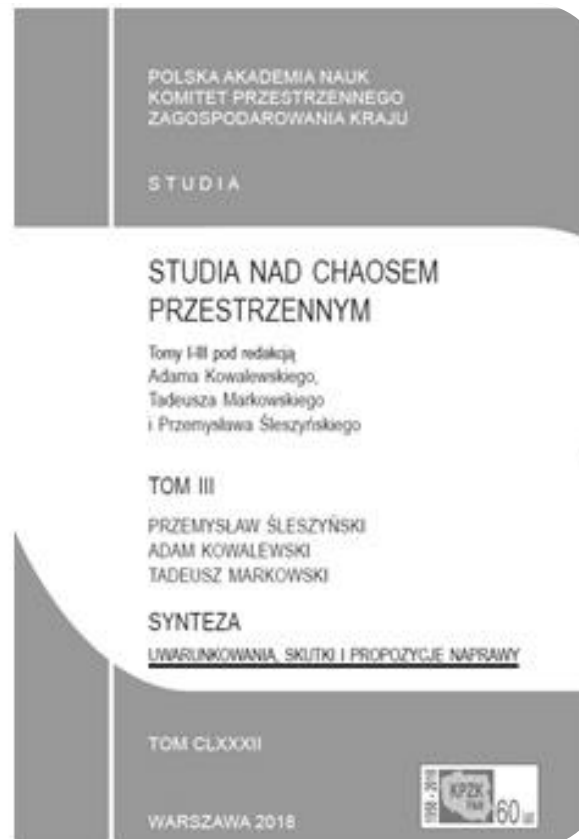
Funkcje Komunalne	Roczne koszty eksploatacyjne (w dolarach kanadyjskich) na gospodarstwo domowe		
	dla podmiejskich osiedli niskiej zabudowy	dla miasta	wzrost kosztów dla zabudowy podmiejskiej
Ogółem w tym:	3 642	1416	157%
kanalizacja	613	147	317%
straż pożarna	406	177	129%
zarządzanie	297	158	88%
wodociągi	197	43	358%
transport	171	91	88%
parki	129	69	87%

- Thompson D., Suburban sprawl: Exposing hidden costs, identifying innovations. Report October 2013, Sustainable Prosperity, Sustainable Communities, University of Ottawa [w] Kryzys polskiej przestrzeni źródła, skutki i kierunki działań, Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P., Warszawa 2020

**skutki przestrzenne**

Google Earth (data dostępu 27.09.2024)

**Polska Akademia Nauk KPZK**



**Jak rozumieć chaos przestrzenny?**



\*Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju

Według badań Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przy Prezydium PAN (KPZK PAN) udokumentowane, roczne koszty chaosu przestrzennego są szacowane powyżej 80 mld zł. Rzeczywiste straty są jeszcze wyższe, bowiem nie monitorujemy wszystkich skutków wadliwej polityki przestrzennej. Wymaga podkreślenia, że chaos dewastuje i deprecjonuje środowisko przyrodnicze i tereny zurbanizowane, pogarszając warunki życia mieszkańców.



### mpzp rodzi skutki finansowe

#### niezrównoważona gospodarka przestrzenna

Gromadzone w GUS dane z **prognoz finansowych skutków uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** już w roku **2012** udowodniły, że gospodarka przestrzenna była niezrównoważona, a bilans dochodów i kosztów ujemny. Wydatki w związku z uchwaleniem planów miejscowych już wiele lat temu wynosiły 88,3 mld zł (w tym wykup gruntów, budowa dróg gminnych, budowa niezbędnej infrastruktury, inne wydatki). Spodziewano się wtedy, że wydatki te stanowiły prognozę finansową najbliższych ówczesnie 20 lat. Kwoty te rosły. W latach 2013-2015 wzrosły o 21,5 mld zł (prawie o 1/3). Dla całego kraju koszt budowy i eksploatacji dodatkowej infrastruktury oszacowano na około 65 mld zł w perspektywie 8 lat.

\* Kryzys polskiej przestrzeni źródła, skutki i kierunki działań, Kowalewski A., Markowski T, Śleszyński P., Warszawa 2020

### przyrost mpzp

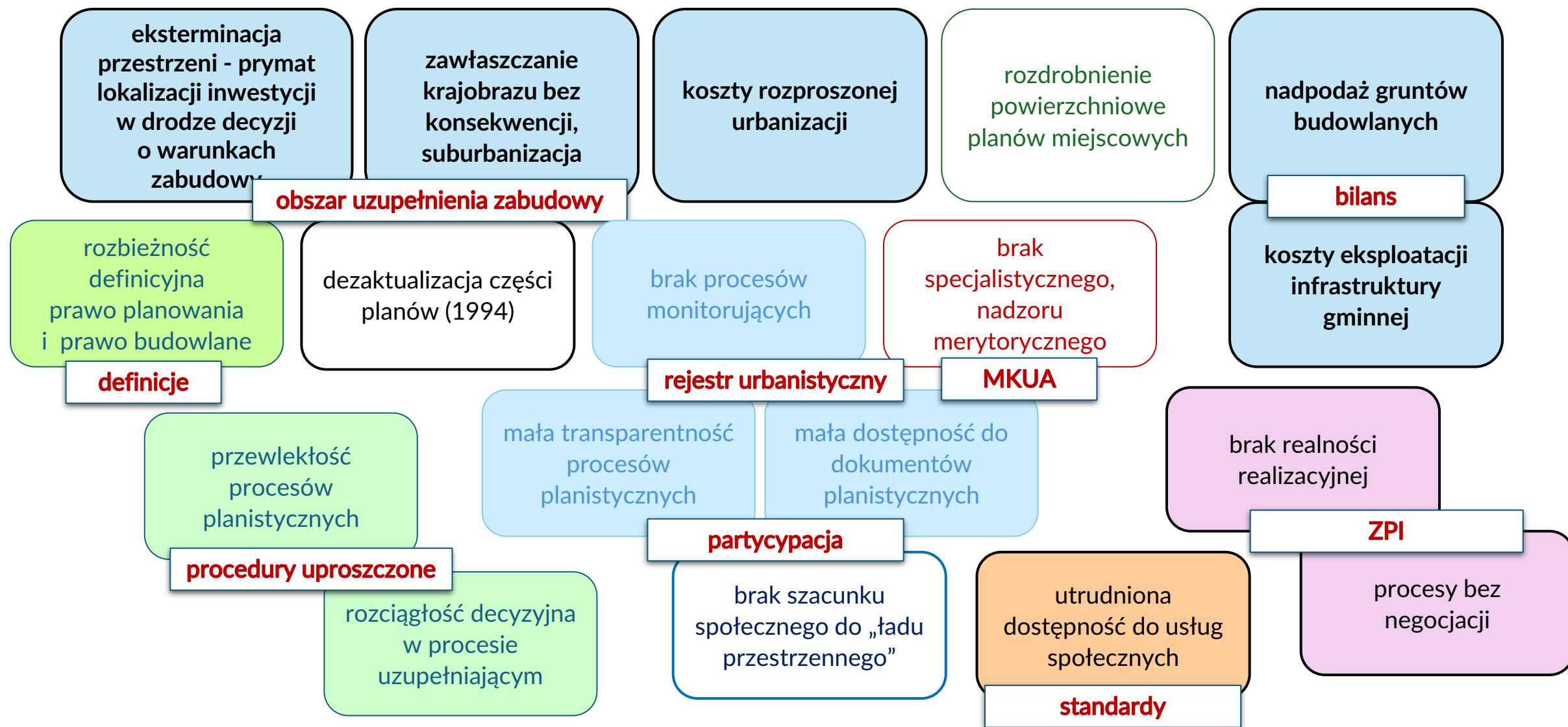
#### prawo miejscowe

2012 – **27,90%**  
2020 – 31,45%  
2023 – **32,44%**

- 54,66% (miasta na prawach powiatu)
- 58,82% (gminy miejskie)
- 29,06% (gminy miejsko-wiejskie)
- 32,58 (gminy wiejskie)

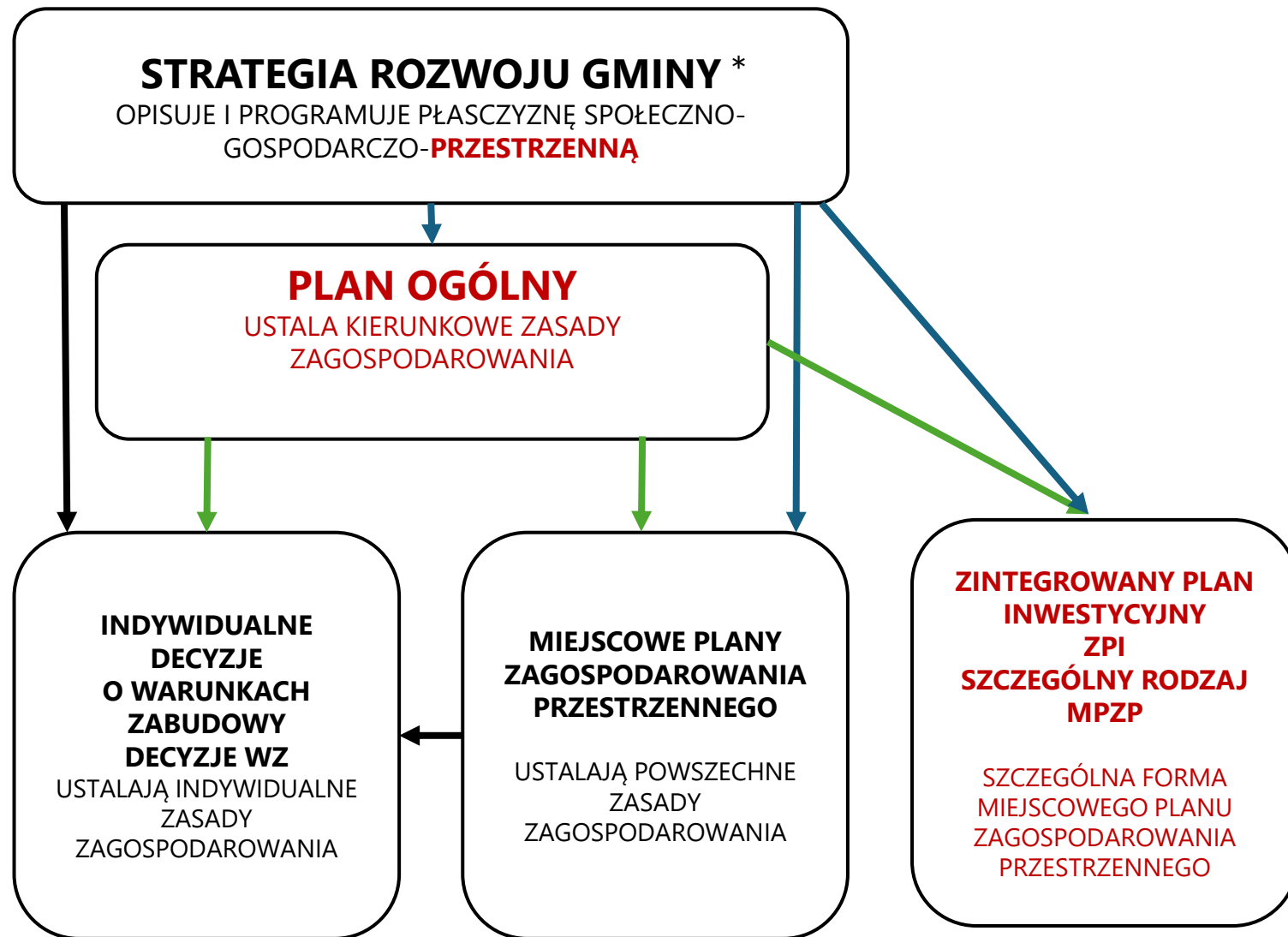
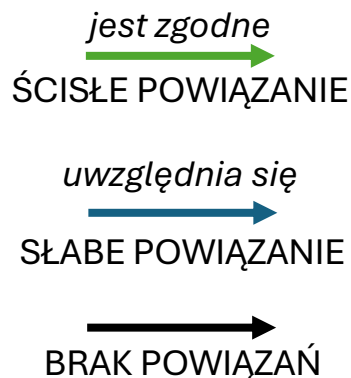
2012-2023 – wzrost o **16,27%**

\* Badania statystyczne – lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – MRiT, <https://www.gov.pl/rozwoj-technologie/badanie-statystyczne-lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne> (dostęp Robert Warsza 10.09.2024)



stan zmieniony w roku 2023

poziom lokalny



\* ustawa dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju



\* ustawa dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ustawa z dnia 6 grudnia o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

\*\* ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

2023

akty planowania  
przestrzennego

plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwała ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa

organy doradcze  
MKUA / GKUA

organy doradcze różnych szczebli (krajowego, wojewódzkiego, lokalnego), składają się z **osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.**

grudzień 2023

analogie

ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

rozporządzenie z dnia 9 czerwca 2022 roku Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

inwestycja  
uzupełniającaobszar zieleni  
publicznej

2023

powierzchnia  
biologicznie  
czynnaobszar  
zabudowy  
śródmiejskiejwysokość  
zabudowy

2023

intensywność  
zabudowy  
nadziemna  
podziemna

2023

udział powierzchni  
biologicznie czynnej

stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- a) działce budowlanej **do powierzchni tej działki budowlanej** – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (**mpzp**)
- b) terenie **do powierzchni tego terenu** – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (**wz**)

nadziemna intensywność  
zabudowy

stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na:

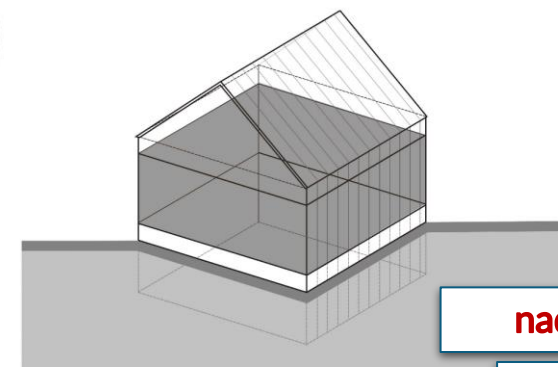
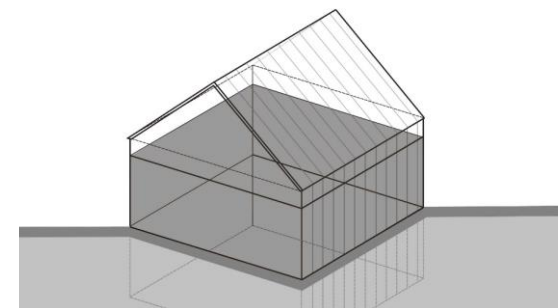
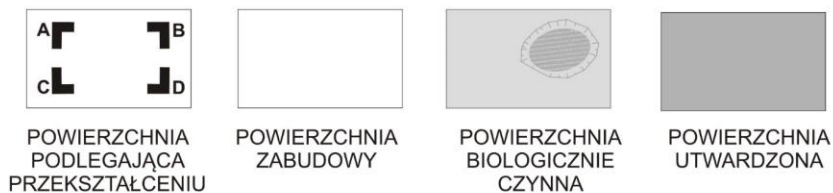
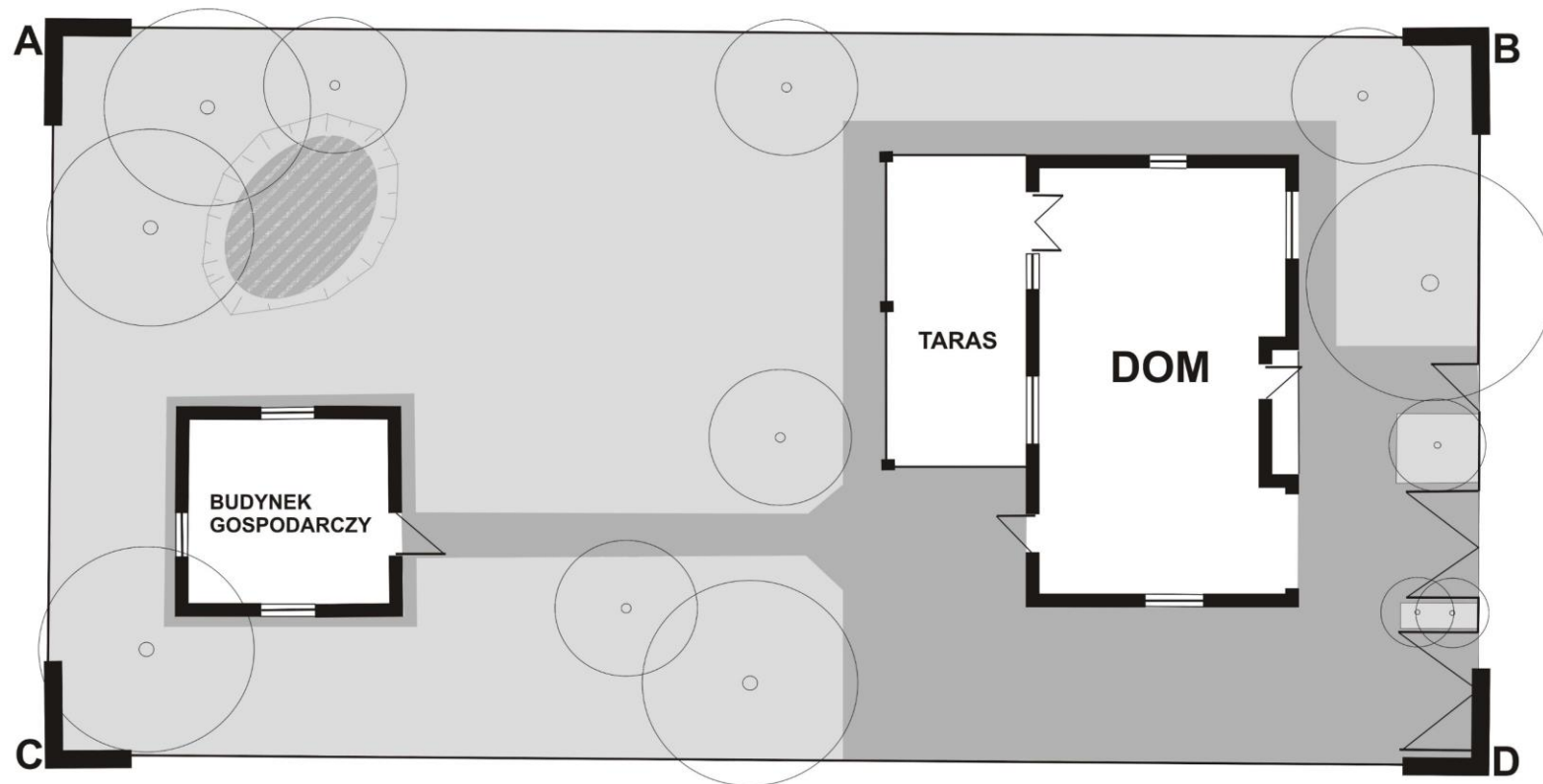
- a) działce budowlanej **do powierzchni tej działki budowlanej** – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (**mpzp**)
- b) terenie **do powierzchni tego terenu** – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (**wz**)

wysokość zabudowy

różnica pomiędzy wysokością:

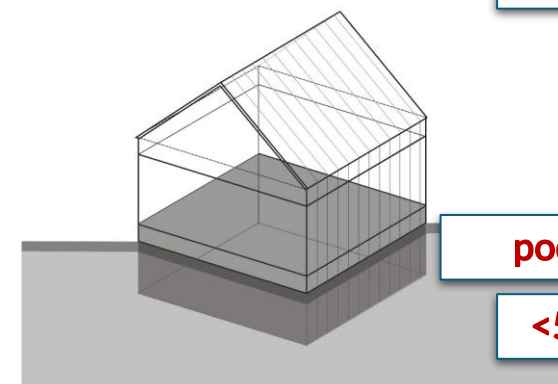
- a) najwyżej położonego punktu **budynku** na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego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

2023



nadziemna

>50%



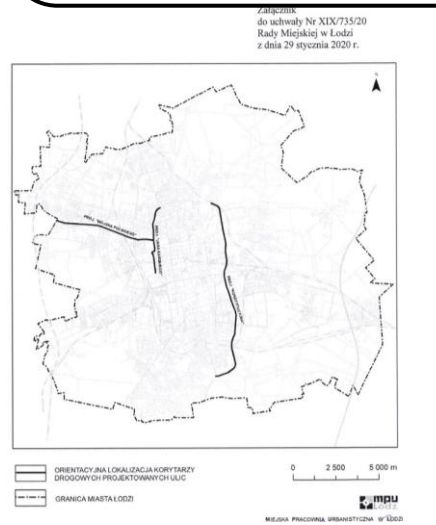
podziemna

<51%

2003

~~obszar przestrzeni publicznych~~

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



Obszary przestrzeni publicznej, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Tereny przewidziane dla ustalenia przebiegu projektowanych dróg, w szczególności korytarzy drogowych oraz towarzyszącej im infrastruktury

- Obwodnica zewnętrzna
- Obwodnica wewnętrzna
- Układ rusztowy w centrum
- Główny element układu rusztowego: Trasa W-Z



\* źródło: MPU w Łodzi 2021



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



Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**PARTYCYPACJA SPOŁECZNA - ZMIANY**

Jan Gehl **Cities  
for People**



zakres

poziom lokalny



### DOKUMENTY PLANISTYCZNE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, MPZP

2003

WNIOSKI DO  
PROJEKTÓW  
DOKUMENTÓW  
PLANISTYCZNYCH

DEBATA  
PUBLICZNA

UWAGI DO  
PROJEKTÓW  
DOKUMENTÓW  
PLANISTYCZNYCH

FORMA PAPIEROWA  
FORMA  
ELEKTRONICZNA

### AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

PLAN OGÓLNY, MPZP (ZPI I INNE FORMY MPZP)

2023

WNIOSKI I UWAGI  
DO PROJEKTÓW  
DOKUMENTÓW  
PLANISTYCZNYCH

SPOTKANIA  
OTWARTE, PANELE  
EKSPERTCKIE,  
WARSZTATY

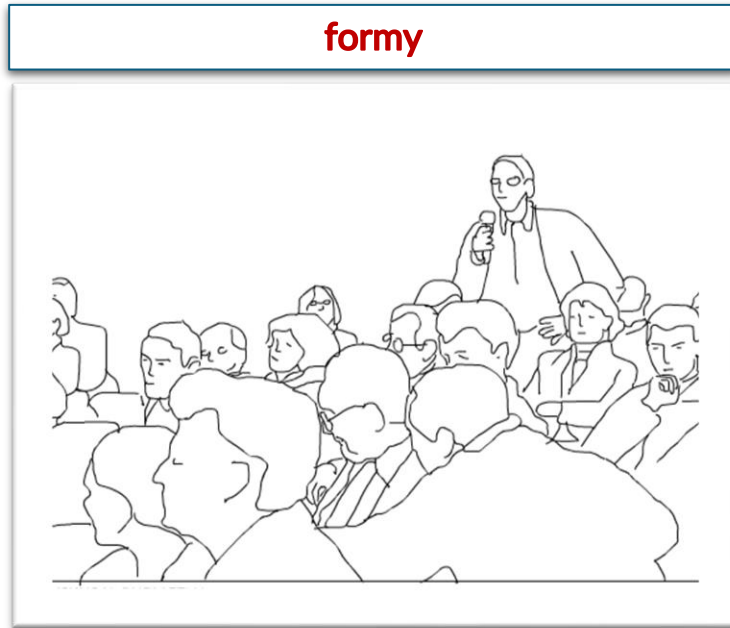
SPOTKANIA  
PLENEROWE,  
SPPACERY  
STUDYJNE

ANKIETY,  
GEOANKIETY

FORMA  
PAPIEROWA  
FORMA  
ELEKTRONICZNA

WYWIADY, PUNKTY  
KONSULTACYJNE

INNE



WNIOSKI I UWAGI  
DO PROJEKTÓW  
DOKUMENTÓW  
PANIŚTYCZNYCH

21 dni  
(wnioski)

28 dni  
(wyłożenie)

jedna z form

SPOTKANIA  
OTWARTE

PANELE  
EKSPERCKIE

WARSZTATY

jedna z form

SPOTKANIA  
PLENEROWE

SPACERY  
STUDYJNE

ANKIETY

GEOANKIETY

WYWIADY

PUNKTY  
KONSULTACYJNE

INNE

stosuje się  
obligatoryjnie

uwzględnia się  
obligatoryjnie  
jedną z form

dopuszcza się  
fakultatywnie

### INTERESARIUSZE

OSOBY FIZYCZNE

OSOBY PRAWNE

JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE NIEBĘDĄCE OSOBAMI PRAWNYMI

JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

ORGANY WŁADZY PUBLICZNEJ

JEDNOSTKI POMOCNICZE GMINY

posiadające nieograniczoną zdolność do czynności prawnych

którym ustawa przyznaje zdolność prawną

i ich jednostki organizacyjne

posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych bez zgody przedstawiciela ustawowego

### SPOSOBY PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ

WYPOWIADANIE SIĘ

ŚRODKI POROZUMIEWANIA SIĘ NA ODLEGŁOŚĆ

transmisja obrazu i dźwięku

zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego

ZADAWANIE PYTAŃ

UDZIAŁ PRACOWNIKA URZĘDU OBSŁUGUJĄCEGO AKT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

alternatywnie

PODMIOTU UPOWAŻNIONEGO DO OPRACOWANIA AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ZGŁASZANIE UWAG

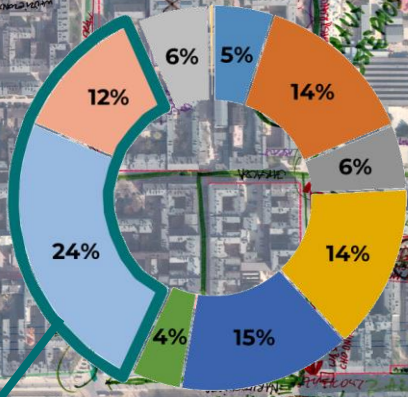
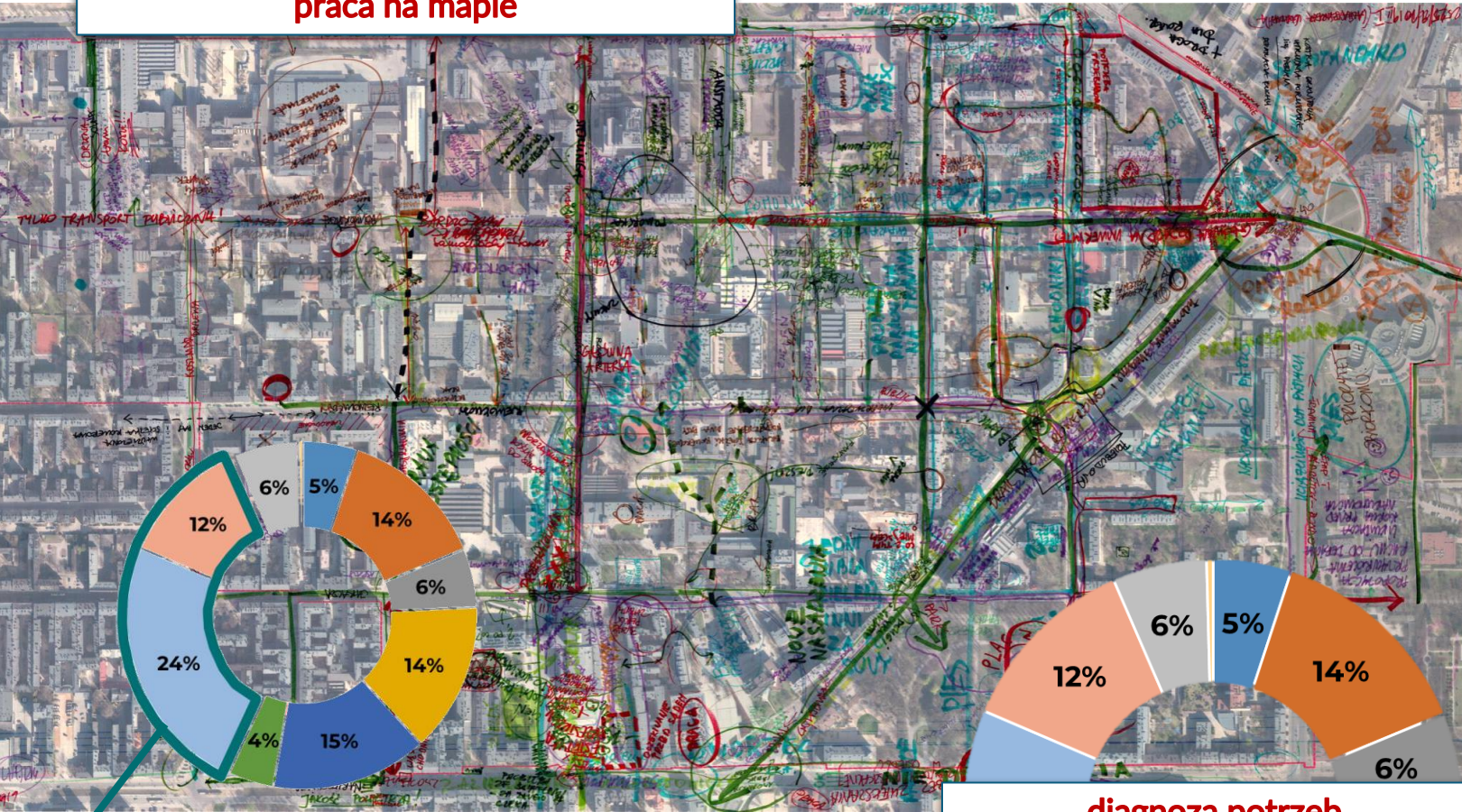
### CZAS I MIEJSCE

PO GODZINACH PRACY

W MIEJSCACH PRZYSTOSOWANYCH DO POTRZEB OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

zapewnienie właściwej dostępności

praca na mapie

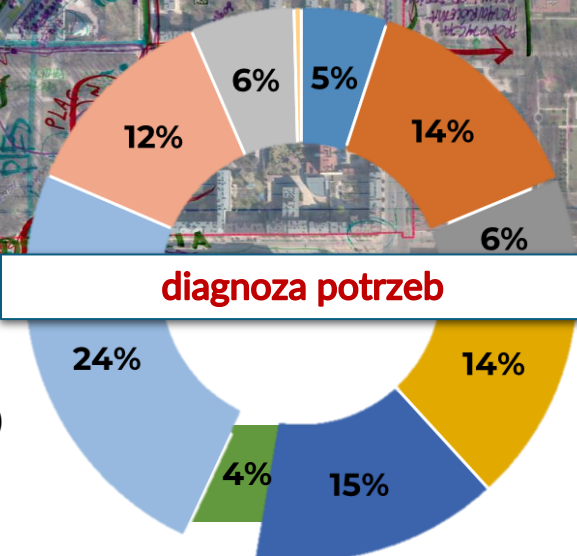


>1/3 odpowiedzi dotyczyło zieleni

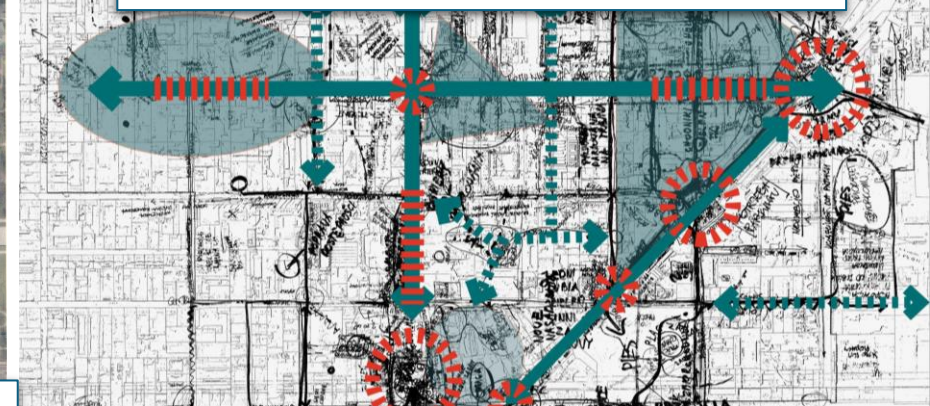
Czego brakuje Panu(i) na obszarze ....?

- zieleni przyulicznej (szpalery drzew i zieleń w ulicach) (24,47%)
- miejsc do parkowania dla samochodów (14,56%)
- dróg, ścieżek i kontrapasów rowerowych (13,92%)
- ulic przyjaznych pieszym (13,71%)
- parków i terenów rekreacji (12,03%)+

diagnoza potrzeb



stoiska konsultacyjne



\* źródło: MPU w Łodzi

Czego brakuje Panu(i) na obszarze ....?

- miejsc do spacerowania z psem (6,12%)
- szerokich jezdni do jazdy samochodem (5,49%)
- sprawnej komunikacji zbiorowej (5,06%)
- miejsc do parkowania dla rowerów (4,22%)
- inne (0,42%)



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 20 listopada 2023 r.

Poz. 2509

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia 13 listopada 2023 r.

w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego

Rozporządzenie określa wzór formularza, na którym składa się wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę oraz wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego, zwanego dalej „formularzem pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego”, w tym w formie dokumentu elektronicznego

## dane

IMIE I NAZWISKO  
NAZWA

ADRES  
ZAMIESZKANIA  
SIEDZIBA

ADRES  
ELEKTRONICZNY  
fakultatywnie

Informacja  
WŁAŚCICIEL  
UŻYTKOWNIK  
WIECZYSTY

## informacja „o informacji”

WNIOSEK  
INTERESARIUSZA

INFORMACJA  
„O INFORMACJI”  
UDOSTĘPNIONEJ  
W REJESTRZE  
URBANISTYCZNYM

zakres określony  
we wniosku

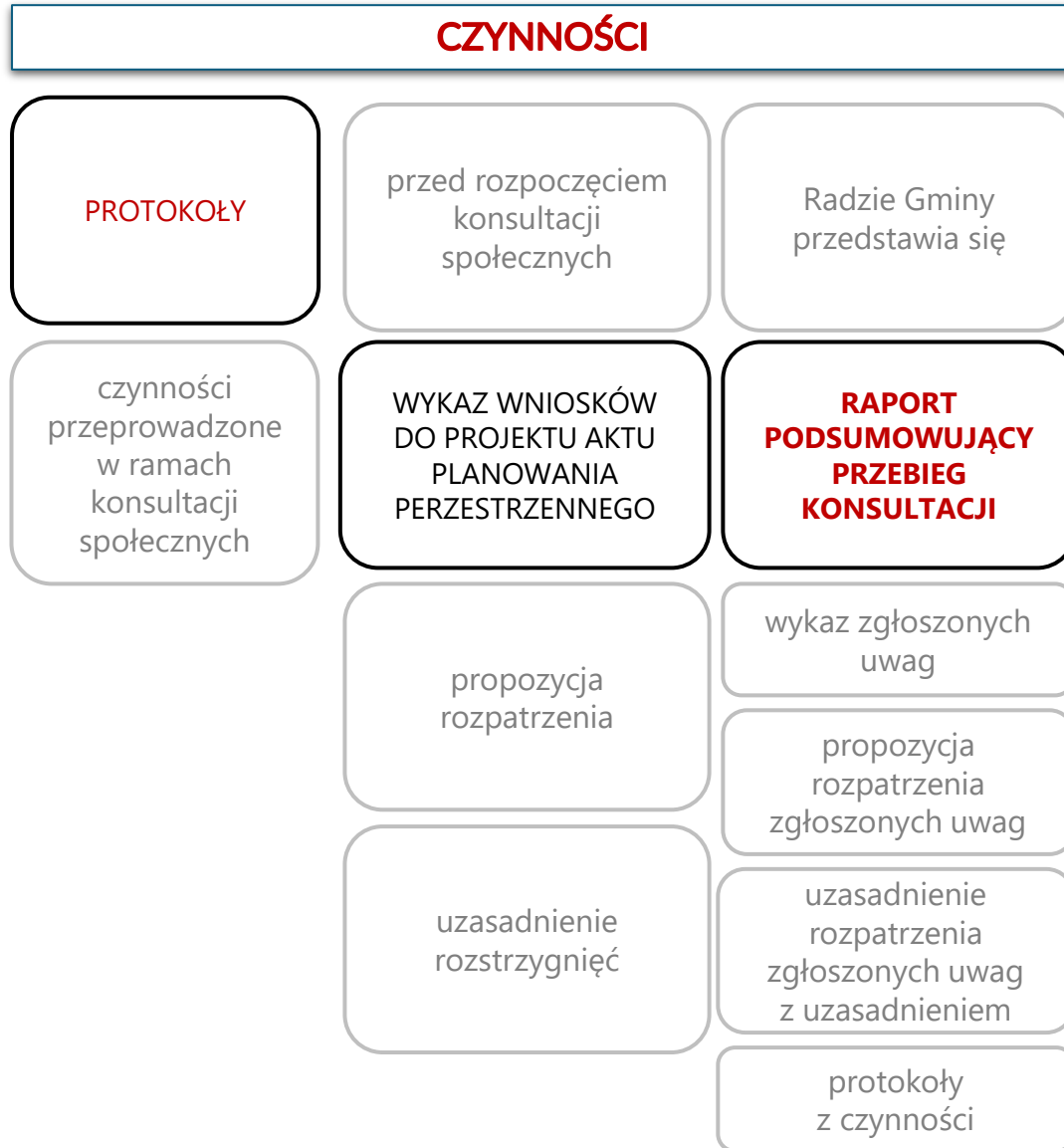
zakres obszarowy  
i tematyczny  
udzielanych  
informacji

od 1 stycznia 2026 roku

## czas

od dnia  
następnego po  
złożeniu wniosku  
o dostęp

do dnia następnego  
po złożeniu wniosku  
o rezygnację





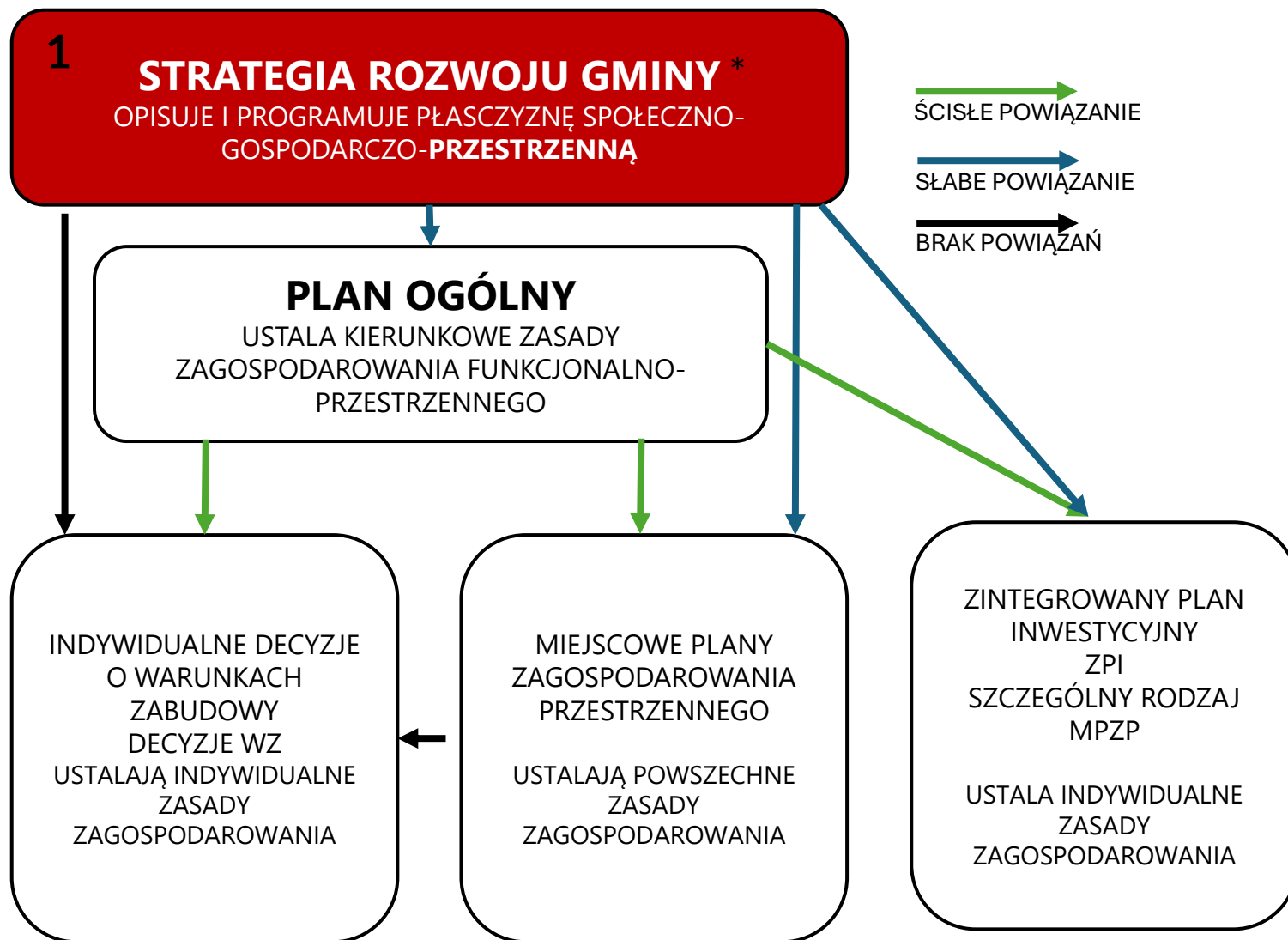
Ustawa z dnia  
7 lipca 2023 r.  
**o zmianie ustawy  
o planowaniu  
i zagospodarowaniu  
przestrzennym oraz  
niektórych innych ustaw**



Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**PLANOWANIE STRATEGICZNE I PLANOWANIE OGÓLNE - ZMIANY**





\* ustawa dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

**POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY**

**MODEL STRUKTURY  
FUNKCJONALNO-  
PRZESTRZENNEJ GMINY**

**USTALENIA  
I REKOMENDACJE**

docelowy sposób  
kształtowania  
i prowadzenia  
**polityki  
przestrzennej**  
w gminie

**FORMA**

tekst  
grafika obrazująca  
treści strategii

**DOPUSZCZALNA INICJATYWA**

obywatelska inicjatywa  
uchwałodawcza staje się przedmiotem  
obrad rady gminy nie później niż po  
upływie 3 miesięcy  
od dnia złożenia projektu

docelowy **układ  
elementów składowych  
przestrzeni**

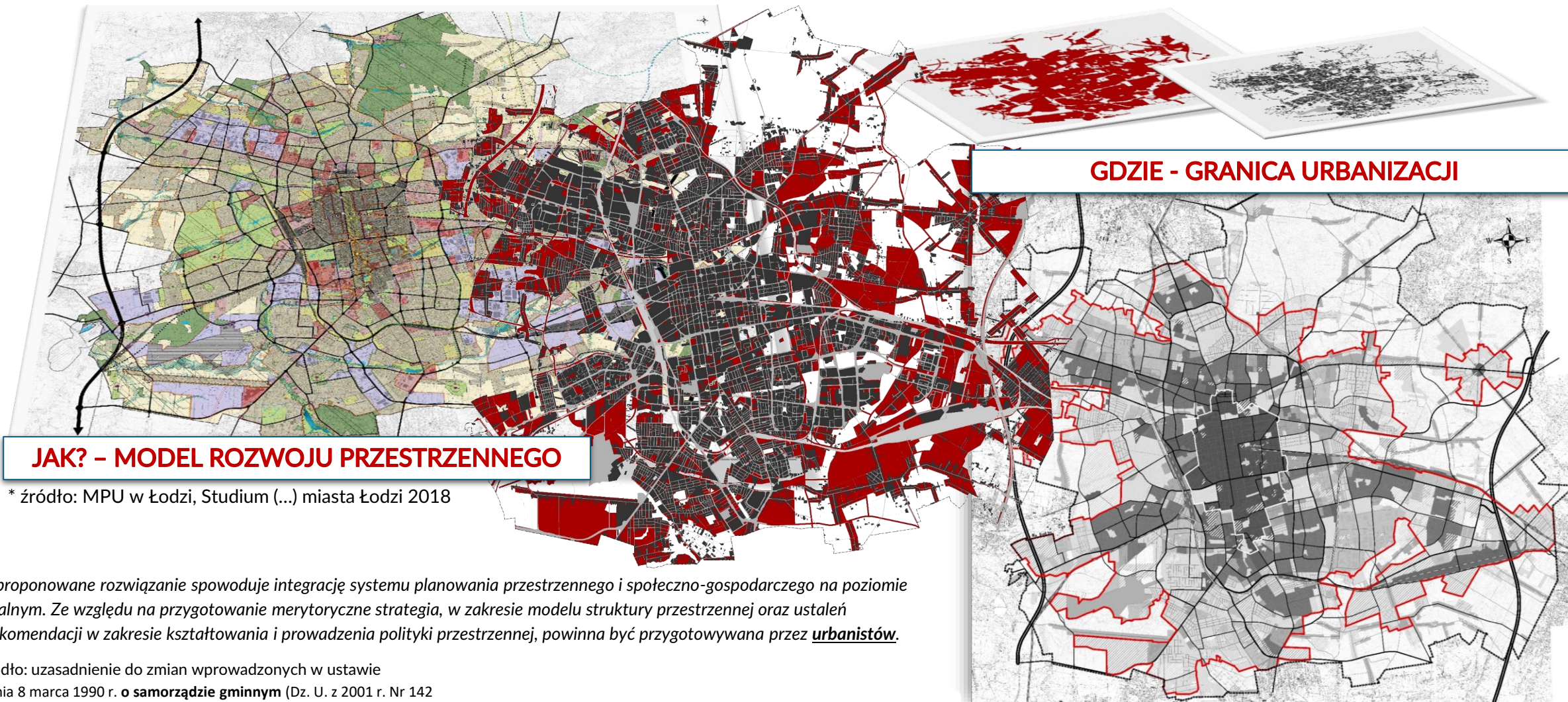
- **struktura sieci osadniczej** wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych
- **system powiązań przyrodniczych**
- **główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych**
- **główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;**

**Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie:**

- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej
- zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego
- kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

\* ustawa dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

## POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY



### JAK? - MODEL ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

\* źródło: MPU w Łodzi, Studium (...) miasta Łodzi 2018

Zaproponowane rozwiązanie spowoduje integrację systemu planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego na poziomie lokalnym. Ze względu na przygotowanie merytorycznej strategii, w zakresie modelu struktury przestrzennej oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, powinna być przygotowywana przez urbanistów.

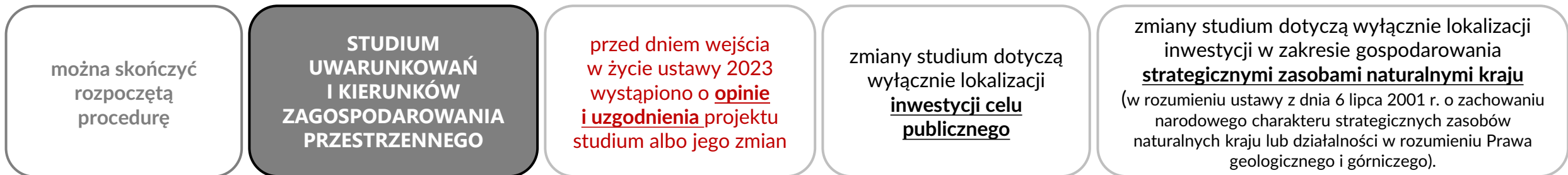
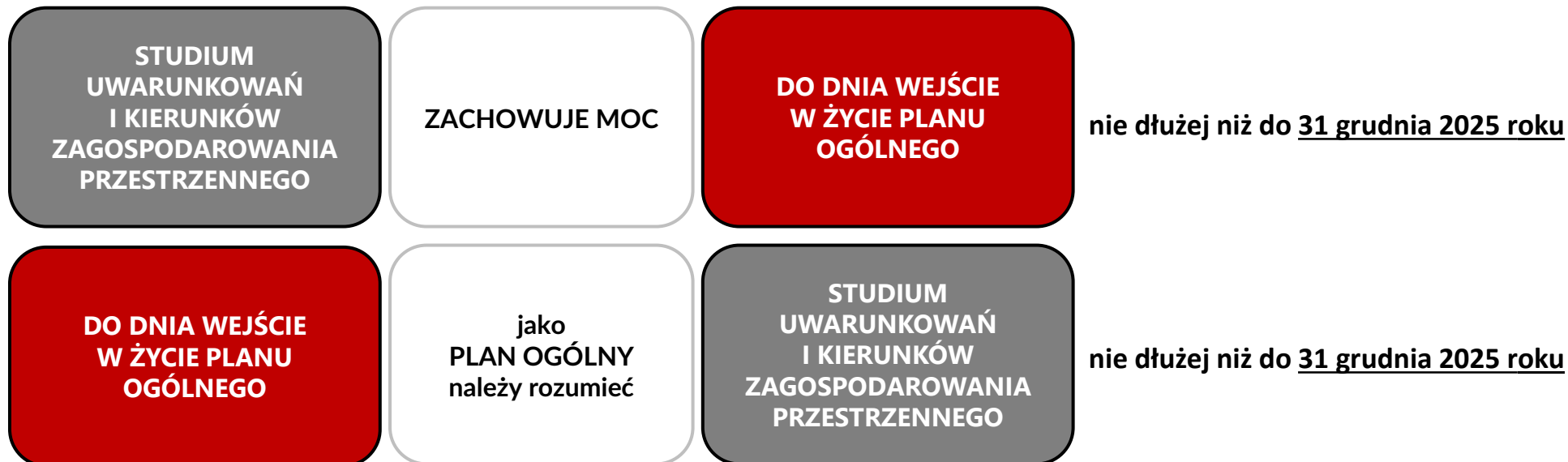
Źródło: uzasadnienie do zmian wprowadzonych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142)

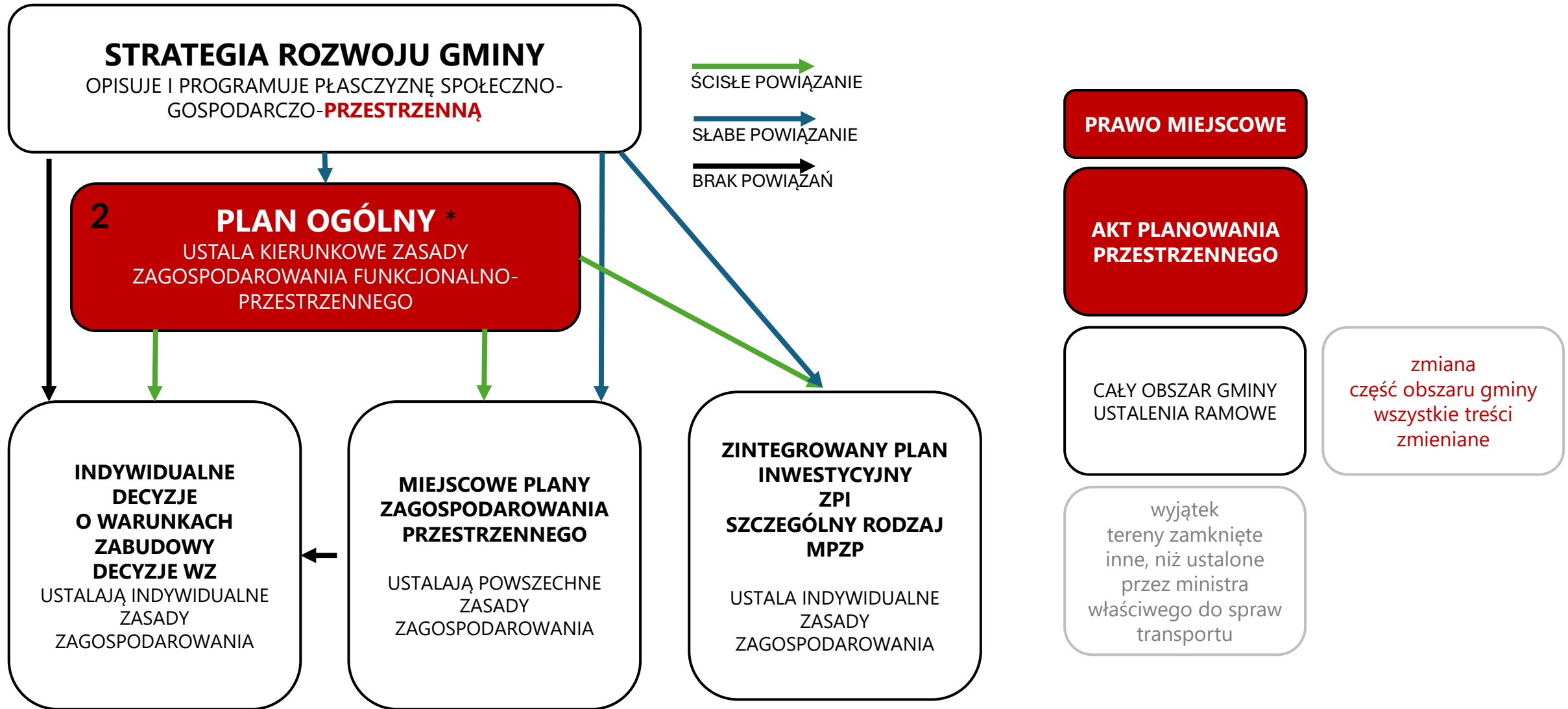
### GDZIE - GRANICA URBANIZACJI

\* źródło: MPU w Łodzi

**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE**

co dalej ze studium (...)?





\* ustawa dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

**PLAN OGÓLNY**  
GMINY

co analizujemy (...)?

**ZAKRES MATERIAŁÓW ANALITYCZNYCH**

polityka  
przestrzenna  
gminy określona  
**w strategii**  
rozwoju gminy lub  
strategii rozwoju  
ponadlokalnego

uwarunkowania  
rozwoju  
przestrzennego  
gminy

ustalenia planu  
zagospodarowania  
przestrzennego  
województwa

rozmieszczenie  
istniejących  
i planowanych  
**obiektów**  
infrastruktury  
społecznej,  
transportowej  
i technicznej

rekomendacje  
i wnioski zawarte  
w **audycie**  
krajobrazowym  
oraz krajobrazy  
priorytetowe

ustalenia  
**opracowania**  
**ekofizjograficznego**

zapotrzebowanie  
na nową  
zabudowę  
mieszkaniową  
w gminie

od 1 stycznia 2026 roku

z czego się składa (...)?

**ZAKRES TREŚCI**

**PLAN OGÓLNY**  
GMINY

**STREFY**  
**PLANISTYCZNE**

profil funkcjonalno -  
przestrzenny

**GMINNE**  
**STANDARDY**  
**DOSTĘPNOŚCI**

dostępność do  
infrastruktury  
społecznej

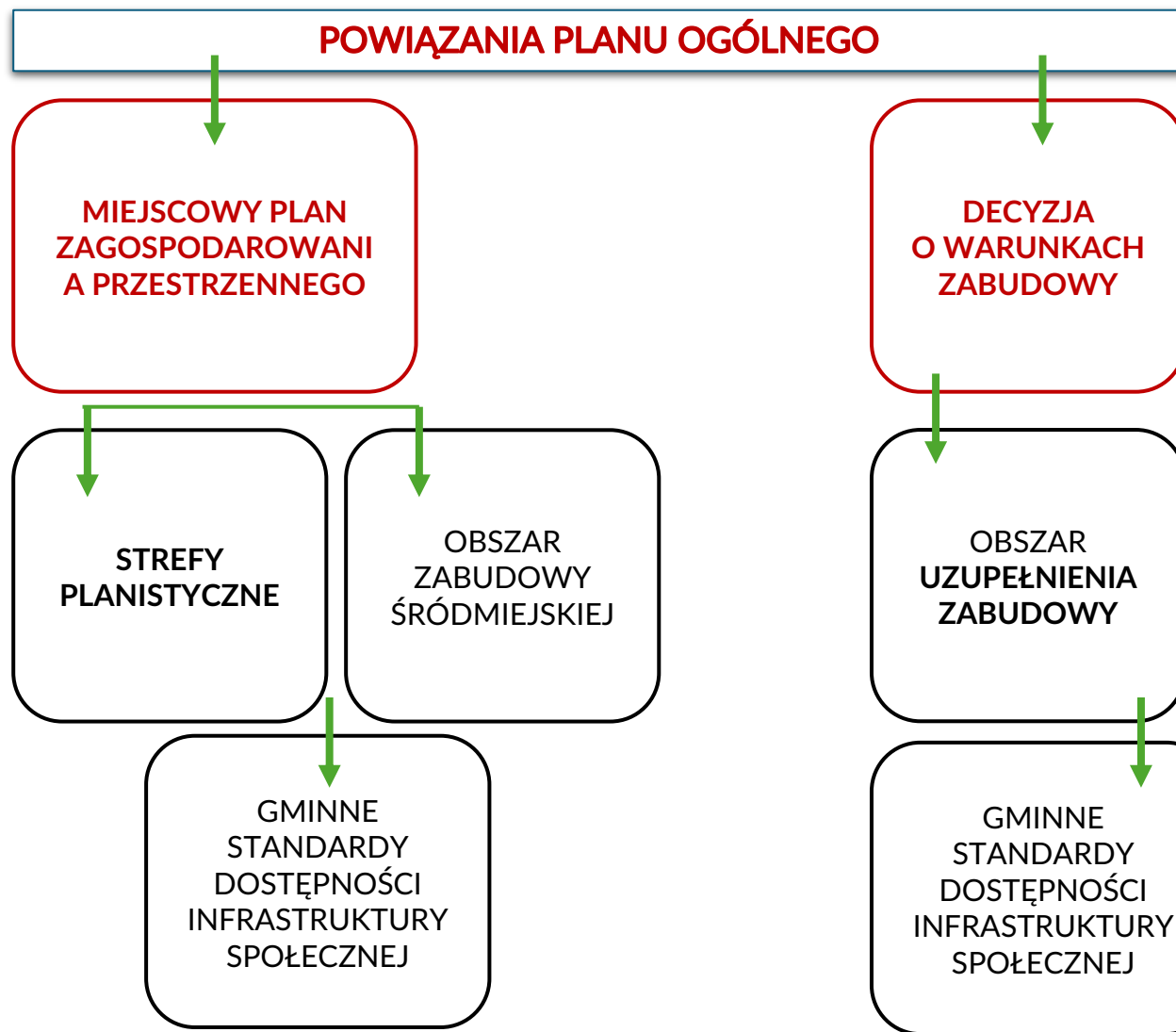
**OBSZAR**  
**UZUPEŁNIENIA**  
**ZABUDOWY**

zasięg terenów  
urbanizowanych

**OBSZAR**  
**ZABUDOWY**  
**ŚRÓDMIEJSKIEJ**

zasięg terenów  
o szczególnych  
warunkach zabudowy





**PLAN OGÓLNY  
NIE STANOWI PODSTAWY**

DECYZJI INNYCH  
NIŻ DECYZJE WZ

\* WNIESIENIA SPRZECIWU,  
O KTÓRYM MOWA W ART. 6  
USTAWY PRAWO BUDOWLANE

\* SPRAWDZENIA, O KTÓRYM  
MOWA W ART. 35 UST. 1 PKT 1  
LIT. A USTAWY Z PRAWO  
BUDOWLANE

\* zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 22 grudnia 2023 r.

Poz. 2758

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie **projektu planu ogólnego gminy**, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów

obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

obliczanie chłonności terenów niezabudowanych

gminny katalog stref planistycznych

oznaczenia, nazewnictwo, standardy

zakres przygotowania planu ogólnego

zakres dokumentowania prac planistycznych

sposób wydawania wypisów i wrysów

sposoby prezentacji graficznej planu

**ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**

**SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW ZABUDOWANYCH**

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

ilość **STREFY PLANISTYCZNE**

suma chłonności terenów zabudowanych w strefach w całej gminie

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

**NIE MNIEJSZA NIŻ 70%  
NIE WIĘKSZA NIŻ 130%**

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 20 listopada 2023 r.

Poz. 2509

ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>

z dnia 13 listopada 2023 r.

w sprawie sposobu wyznaczania **obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym**

sposób  
wyznaczenia  
obszaru  
uzupełnienia  
zabudowy

zasoby  
pozyskania  
informacji  
o budynkach

zakres  
ograniczenia  
i rozszerzenia  
obszaru

**OBSZAR  
UZUPEŁNIENIA  
ZABUDOWY**

**ZGRUPOWANIE  
5 BUDYNKÓW**

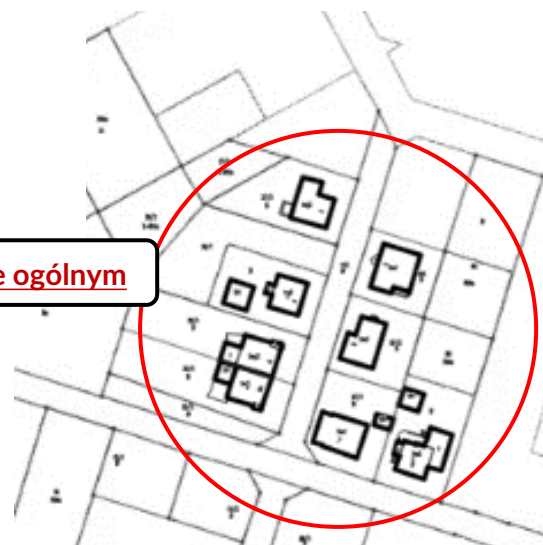
budynki  
w zgrupowaniu znajdują  
się wzajemnie  
w odległości  
nie większej niż 100 m  
od obrysu co najmniej  
jednego innego budynku  
w zgrupowaniu

uwzględnia się  
następujące rodzaje  
budynków według  
Klasyfikacji Środków  
Trwałych

budynki przemysłowe \*  
budynki handlowo-usługowe  
budynki biurowe  
budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej  
budynki oświaty, nauki i kultury  
budynki sportowe  
pozostałe budynki niemieszkalne (symnol109)  
budynki mieszkalne

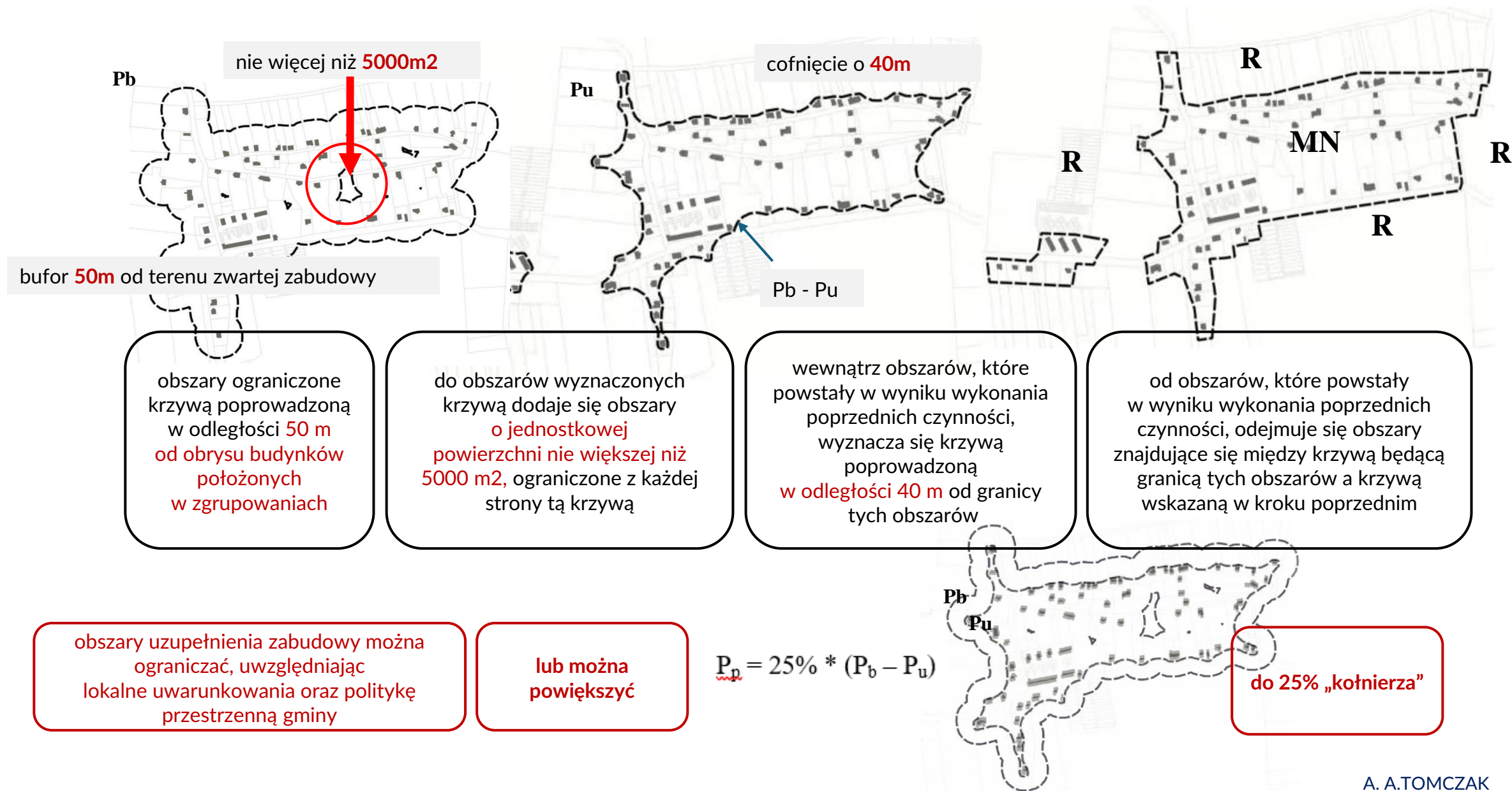
\* ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej

pierwszy krok



**OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**





**KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH**



**profil funkcjonalny**

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>1)</sup>
			podstawowy <sup>2)</sup>	dodatkowy <sup>2)</sup>	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

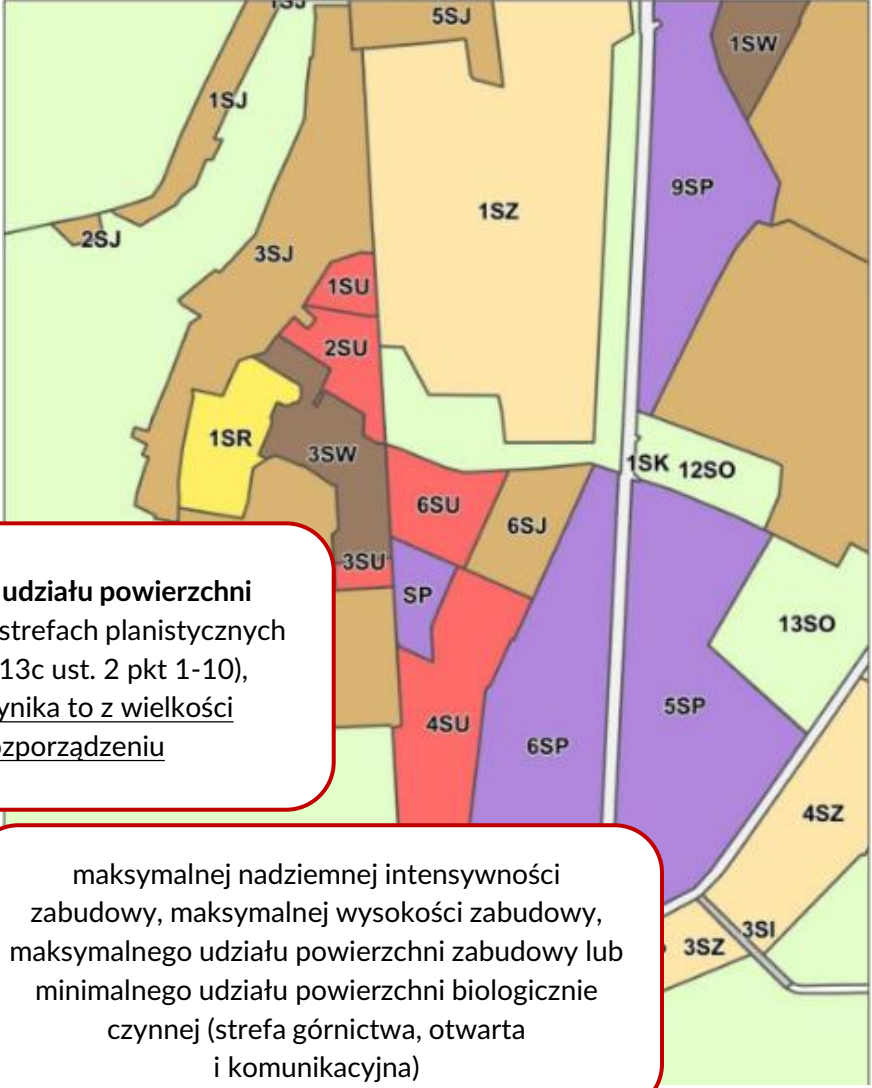
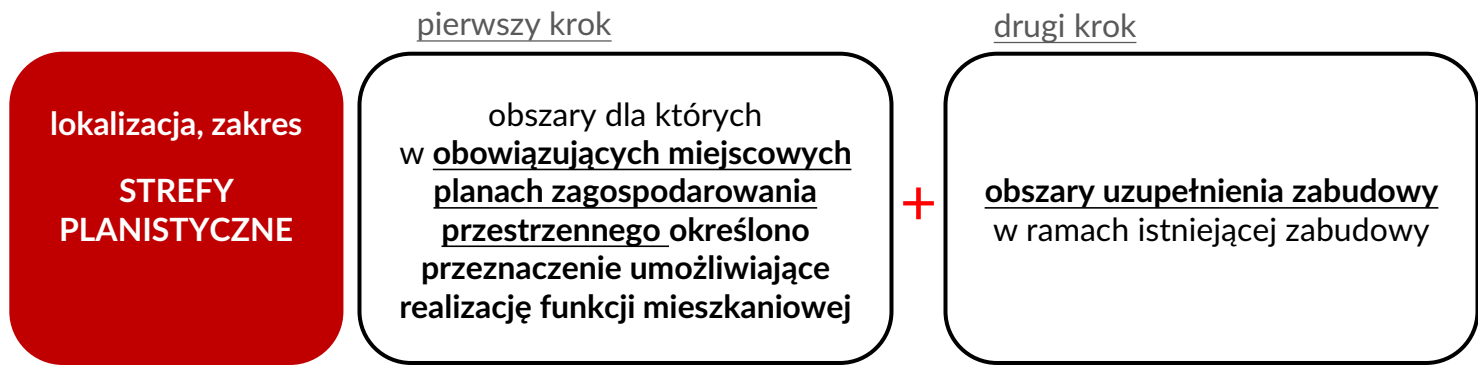
nie mniejszy niż 2/3 w obszarze zabudowy śródmiejskiej

13	SK	strefa komunikacyjna <sup>4)</sup>
----	----	------------------------------------

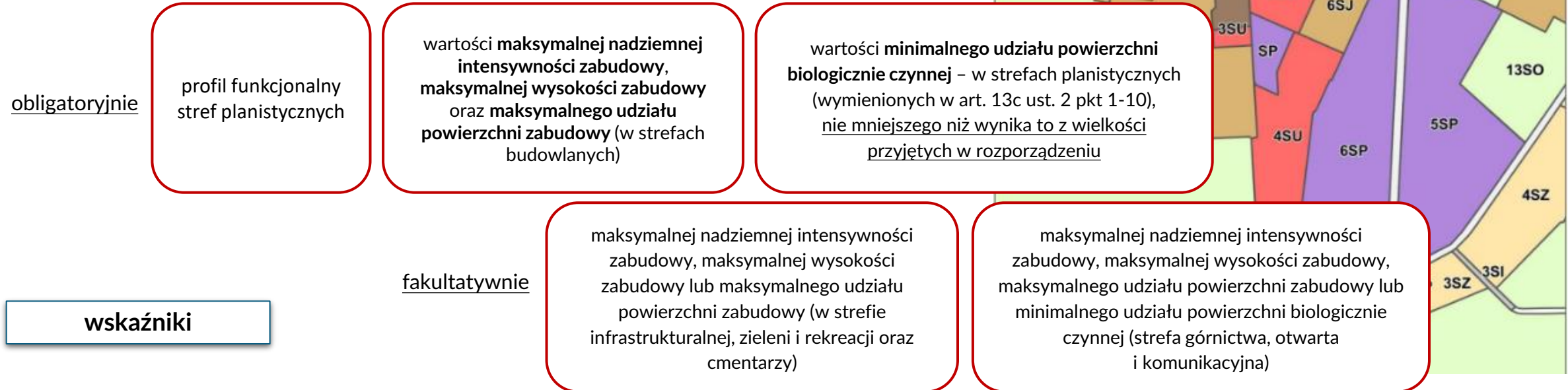
teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej<sup>3)</sup>

teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

**PROPONOWANA KOLEJNOŚĆ DZIAŁANIA**



**w gminnym katalogu stref planistycznych**



**OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**

obligatoryjne

STREFY  
PLANISTYCZNE

GMINNE  
STANDARDY  
URBANISTYCZNE

fakultatywne

OBSZAR  
UZUPEŁNIENIA  
ZABUDOWY

GMINNE  
STANDARDY  
DOSTĘPNOŚCI  
INFRASTRUKTURY  
SPOŁECZNEJ

OBSZAR  
ZABUDOWY  
ŚRÓDMIEJSKIEJ

ZABUDOWA  
ŚRÓDMIEJSKA

zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy


\* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

OBSZAR  
ZABUDOWY  
ŚRÓDMIEJSKIEJ

fakultatywne

położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

**OZNACZENIE GRAFICZNE**

3	Obszar zabudowy śródmiejskiej		0,4 mm dla linii przerywanej o długości kreski 2 mm oraz długość odstępu 1 mm, wypełnienie składające się z równoległych linii ciągłych o grubości 0,4 mm, odstępie 2 mm i nachyleniu 0 stopni liczonym od osi x	R083 G083 B083
---	-------------------------------	---	--	----------------

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



**FAKULTATYWNIE**

w gminnych standardach dostępności

ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblio-teki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej

**WYJĄTEK**

w gminnych standardach dostępności

wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej

**OZNACZENIE GRAFICZNE**

2	Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej		0,4 mm dla linii przerywanej o długości kreski 2 mm oraz długość odstępu 1 mm, wypełnienie składające się z równoległych linii ciągłych o grubości 0,4 mm, odstępie 2 mm i nachyleniu 135 stopni liczonym od osi x	R083 G083 B083
---	---	--	--	----------------

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



STANDARDY  
NORMY

## NORMY 1951, 1974-1981

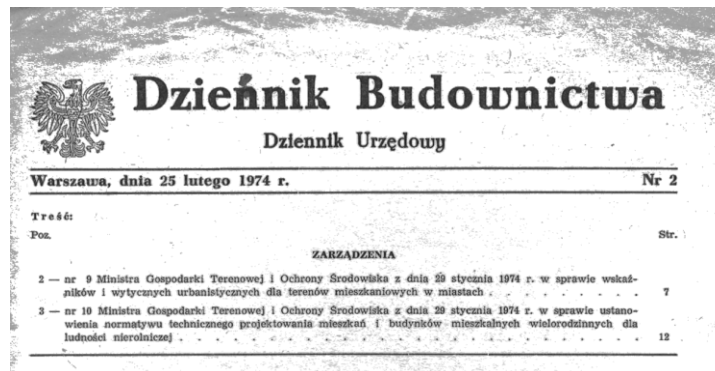
## STANDARDY

zbilansowane na terenach mieszkaniowych netto

## PODSTAWOWE URZĄDZENIA USŁUGOWE:

- **szkoła podstawowa** - należy zapewnić miejsca dla około **12% liczby mieszkańców dzielnicy**, o ile inne zapotrzebowanie nie wynika z lokalnej hipotezy demograficznej;
- **przedszkole** - należy zapewnić dla **4,2% liczby mieszkańców**, o ile inne zapotrzebowanie nie wynika z lokalnej hipotezy demograficznej;
- **żłobek** - należy zapewnić dla liczby dzieci równą **0,75 - 1,5 liczby mieszkańców** w dostosowaniu do potrzeb lokalnych wynikających z liczby zatrudnionych kobiet;
- **przychodnia rejonowa** (małych jednostkach mieszkaniowych lub w małych miastach), ośrodek zdrowia - należy zapewnić **1** dla około **4 500 mieszkańców w dzielnicy**, urządzeniem związanym z przychodnią lub ośrodkiem musi być apteka;
- **podstawowe usługi handlowe, gastronomiczne i inne nieuciążliwe usługi dla ludności** – **300-400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców** grupowane w zasadzie w ośrodku handlowo usługowym; w każdym ośrodku strukturalnej jednostki mieszkaniowej powinien być przewidziany szalet publiczny; zapotrzebowanie terenu pod ośrodek handlowo usługowy grupujący urządzenia ogólnodostępne powinien wynosić z miejscami postojowymi **0,15 ha terenu na 1000 mieszkańców**;
- **urządzenia kulturalne** - **80 m<sup>2</sup> - powierzchnia użytkowej na 1000 mieszkańców** w każdej strukturalnej jednostce mieszkaniowej, zalecana powierzchnia użytkowa ośrodka kulturalnego w granicach **270m<sup>2</sup>-720 m<sup>2</sup>**;
- **urząd pocztowy telekomunikacyjny** – należy zapewnić około **20 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców**;
- **rozmównica publiczna** - należy zapewnić co najmniej **1 na 2,5 tysiąca mieszkańców**;
- **jednostka administracji i eksploatacji budynków** – należy zapewnić **0,03ha terenu na 1000 mieszkańców**, przy czym wielkość powierzchni użytkowej lokali biurowych i warsztatów powinna wynosić minimum **40 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców**, odległość warsztatów od budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej powinna wynosić **30m**;
- **stacja obsługi samochodów na 4-8 stanowisk** - należy zapewnić powierzchnię **min 500 m<sup>2</sup>** na 1 stanowisko; stacja paliw o powierzchni całkowitej **800- 1000 m<sup>2</sup>**.

\* źródło: opracowanie własne



## PODSTAWOWE URZĄDZENIA KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ

W strukturalnej jednostce mieszkaniowej należy przewidzieć następujące rodzaje miejsc postojowych:

- **stałe miejsca postojowe** przeznaczone na przechowywanie samochodów mieszkańców jednostki - **1 miejsce na jedno mieszkanie**; w poziomie terenu należy przyjmować **0,3 - 0,4 stanowiska na jedno mieszkanie (90-120 stanowisk na 1000 mieszkańców)**. Pozostałe miejsca postojowe należy umieszczać w urządzeniach wielopiętrowych; zgrupowanie postojów w poziomie terenu nie może przekraczać 180 stanowisk, w urządzeniach wielopiętrowych 600 stanowisk;
- **czasowe miejsca postojowe** (ułatwiające dostęp do mieszkań i usług); czasowe miejsca należy programować w realizacji **0,1 stanowiska na jedno mieszkanie** (30 stanowisk na 1000 mieszkańców z czego co najmniej 50% należy lokalizować w powiązaniu z urządzeniami usługowymi; zgrupowanie czasowych miejsc postojowych zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 stanowisk.
- **zieleni izolacyjna pomiędzy zgrupowaniami miejsc postojowych** - szerokość pasa zieleni pomiędzy zgrupowaniami **stałych miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 30 m** a pomiędzy **zgrupowaniami czasowymi miejsc postojowych 15 m**;
- **stałe miejsca postojowe** należy lokalizować w promieniu nieprzekraczającym **300 m od mieszkań**;
- **czasowe miejsca postojowe** należy lokalizować w promieniu nieprzekraczającym **80 m od mieszkań i 30 m od usług**.

## PODSTAWOWE URZĄDZENIA WYPOCZYNKU

- **ogród dziecięcy** o granicznych wielkościach **0,73–1,2 ha**, usytuowane przy zachowaniu odległości dojścia **300m**; w uzasadnionych przypadkach w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły;
- **tereny wypoczynku** o wielkości **5,5 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca**, w tym **1,5 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca** z przeznaczeniem na tereny **rekreacyjno-sportowe**.

Tereny wypoczynku powinny być organizowane jako:

- **ogród wypoczynkowy** przy zachowaniu **długości dojścia do 500 m**;
- **tereny urządzeń rekreacyjno-sportowych** jako zespoły boisk przy zachowaniu długości dojścia **do 500 m**, lub **pojedyncze boiska** przy zachowaniu długości dojścia **do 300 m**.



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 7 sierpnia 2018 r.

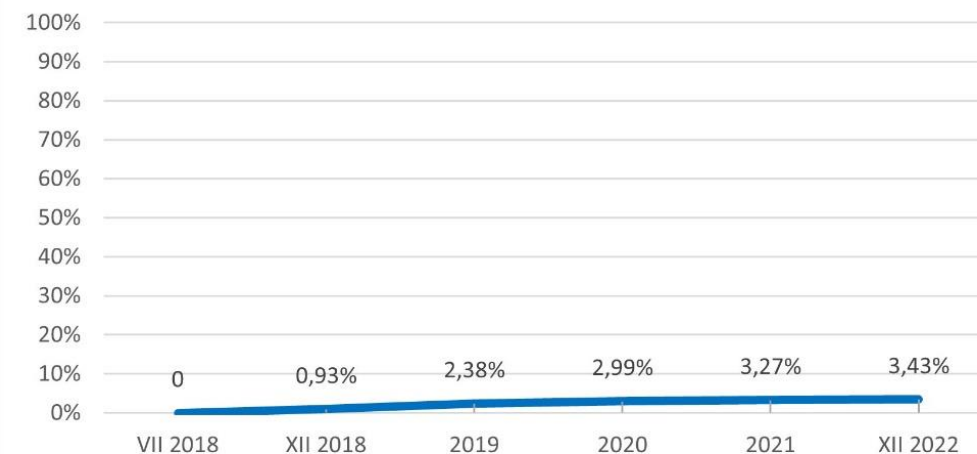
Poz. 1496

USTAWA  
z dnia 5 lipca 2018 r.

**STANDARDY  
NORMY**

**o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych  
oraz inwestycji towarzyszących**

**Odsetek gmin, których rada podjęła uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych**



Źródło: Opracowanie własne. MRiT 2022

1.1. Uchwała Rady Gminy		1.2. Wielkości, które zostały uregulowane w obowiązującej w gminie uchwale w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych								1.3. Samochody: liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej			
rok	Nr, data, Dziennik Urzędowy	odległość zabudowy od przystanku komunikacyjnego [m]	odległość zabudowy od szkoły podstawowej oraz przedszkola [m]	liczba dzieci, musi przyjąć szkoła podstawowa jako % planowanej liczby mieszkańców [%]	liczba dzieci, musi przyjąć przedszkole, jako % planowanej liczby mieszkańców [%]	odległość do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu [m]	ilość kondygnacji w ramach zaplanowanych budynków [liczba]	odległość, w której maksymalną liczbę kondygnacji może wyznaczać wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie [m]	obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej [tak/nie]	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [liczba] <i>miejsce/lokal lub miejsce na m2 pow. użytkowej</i>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna [liczba] <i>miejsce/lokal lub miejsce na m2 pow. użytkowej</i>	inne rodzaje zabudowy [liczba]	

**OŚWIATA**

dostęp do szkoły podstawowej

1500 m w miastach

3000 m poza miastami

droga dojścia  
ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej

szkoła podstawowa

publiczna szkoła podstawowa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe

**dopuszczenia**

inna wartość odległości od obiektów infrastruktury społecznej

**ZIELEŃ PUBLICZNA**

dostęp do obszarów zieleni publicznej

1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż **3,0 ha**

3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż **20 ha**

droga dojścia  
ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej

obszar zieleni publicznej

- a) ogólnodostępny teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym, będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- b) las, o którym mowa w ustawie o lasach, będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

**dopuszczenia**

inna wartość powierzchni obszarów zieleni publicznej

Inna wartość minimalnej powierzchni obszarów zieleni publicznej **nie mniej niż 50%** wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej

**standardy LEX**

1.2. Wielkości, które zostały uregulowane w obowiązującej w gminie uchwale w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych								1.3. Samochody: liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej			1.4. Rowery: liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej			1.5. Liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej	
odległość zabudowy od przystanku komunikacyjnego [m]	odległość zabudowy od szkoły podstawowej oraz przedszkola [m]	liczba dzieci, musi przyjąć szkoła podstawowa jako % planowanej liczby mieszkańców [%]	liczba dzieci, musi przyjąć przedszkole, jako % planowanej liczby mieszkańców [%]	odległość do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu [m]	ilość kondygnacji w ramach zaplanowanych budynków [liczba]	odległość, w której maksymalną liczbę kondygnacji może wyznaczyć wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie [m]	obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej [tak/nie]	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [liczba] <i>miejsce/lokal lub miejsce na m2 pow. użytkowej</i>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna [liczba] <i>miejsce/lokal lub miejsce na m2 pow. użytkowej</i>	inne rodzaje zabudowy [liczba]	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [liczba] <i>[miejsce/lokal lub miejsce/pow. użytkową]</i>	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna [liczba] <i>[miejsce/lokal lub miejsce/pow. użytkową]</i>	inne rodzaje zabudowy [liczba] <i>[miejsce/lokal lub miejsce/pow. użytkową]</i>	samochody [liczba]	rowery [liczba]
1000	3000	7%	3,50%	3000	4	500	tak/brak	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie	fakultatywnie
500	1500	10	5	1500	2	250	brak	2/lokal	1/60m2, ale max. 2/lokal	brak	brak	brak	brak	brak	brak
500	1500	10	5	1500	3	250	tak	2/lokal	2/lokal	dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową 3/100m2; nie mniej niż 2mp	1,5/lokal	1,5/lokal	brak	ustalona szczegółowo	brak
500	1500	10	5	1500	2	250	brak	2,5/lokal	2,5/lokal	dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową 3/100m2	1/100m2	1/100m2	dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową 1/100m2	ustalona szczegółowo	1/100m2
							brak	2/lokal	2/lokal	dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową 3/100m2, nie mniej niż 2 mp	brak	brak	brak	ustalona szczegółowo	brak
										dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową	1/lokal	brak	ustalono szczegółowo	ustalona szczegółowo	brak
										dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową w strefie centrum	1/40m2	1/40m2	ustalono ogólnie 3/100m2	brak	brak

**odległość a czas**

**ODLEGŁOŚCI / CZAS**

Odległość [m]	250 m	500 m	750 m	1500 m	3000 m	4500 m
Czas na pokonanie odległości w różnych grupach społecznych						
mężczyźni 48 s/100m*						
czas [minuty]	2	4	6	12	24	36
kobiety 52 s/100m*						
czas [minuty]	2,2	4,3	6,5	13	26	39
osoby starsze i dzieci 137s/100m*						
czas [minuty]	5,7	11,4	17,1	34,3	68,5	102,8

\*Czas wynikający z badań Jana Gehla prowadzonych w przestrzeni miejskiej na ulicach Kopenhagi (Gehl, Svarre, 2021, s.30).

Standardy urbanistyczne wykorzystane w uchwałach gminnych opracowanych na mocy ustawy z lipca 2016 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Źródło: opracowanie własne

jak standardy są uwzględniane (...)?

**GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

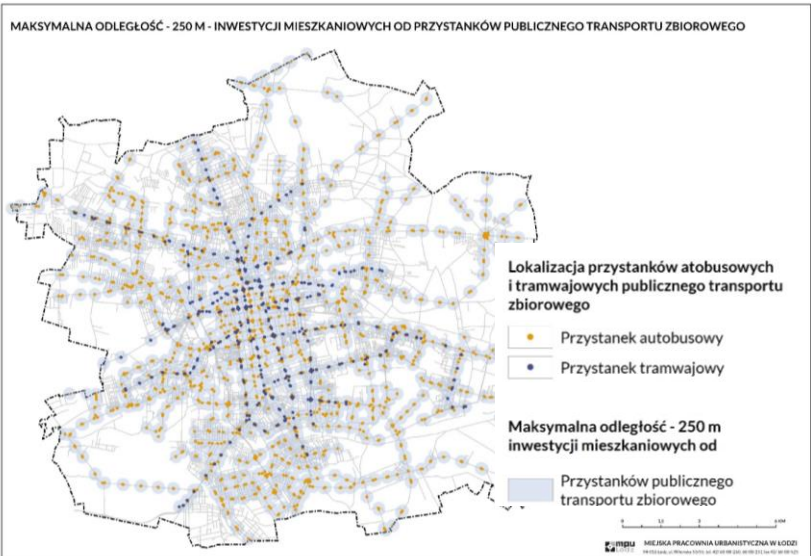
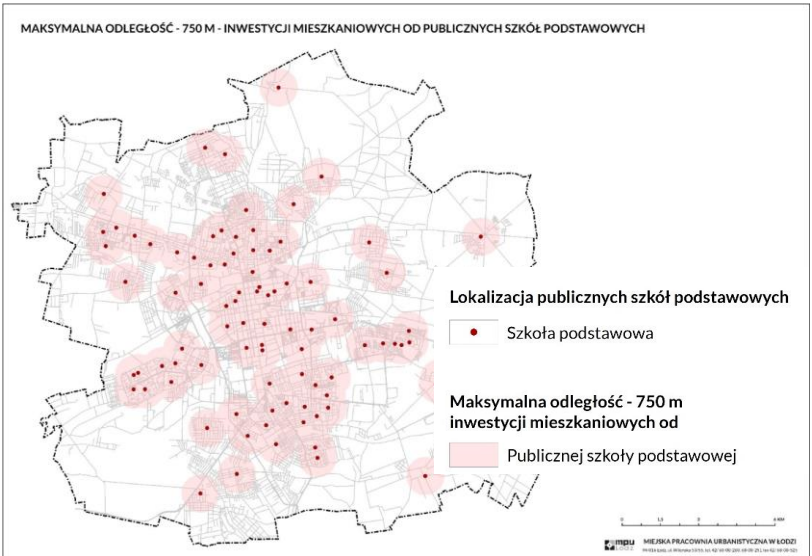
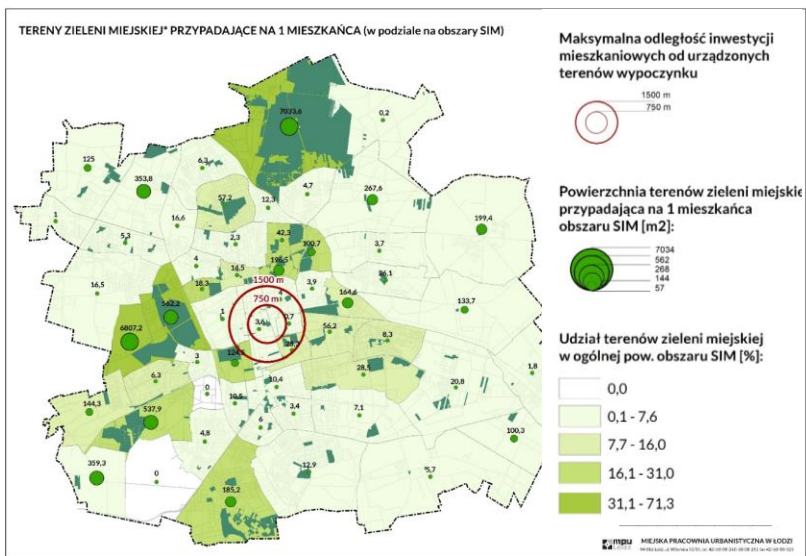
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu **istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** lub są **możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania**

**GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

**DECYZJA O WARYNKACH ZABUDOWY**

wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej **poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej** oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania tej decyzji.



\* źródło: MPU w Łodzi

**ZGODNOŚĆ**

**przeznaczenie terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej** obejmującej teren przyjęte w planie ogólnym

sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów:

**minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren w planie ogólnym, **a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren w planie ogólnym**

**maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** nie większa niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren w planie ogólnym

**maksymalny udział powierzchni zabudowy** nie większy niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren w planie ogólnym

**spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4**  
(gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej)

PLAN OGÓLNY

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

uwaga: **zgodność mpzp i planu ogólnego badamy na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**UZASADNIENIE**

**PLAN OGÓLNY**

przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku dotyczącego sumy chłonności terenów niezabudowanych; w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym (w przypadku ich wyznaczenia)

przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

postać elektroniczna w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, skala nie mniejsza niż 1:25 000

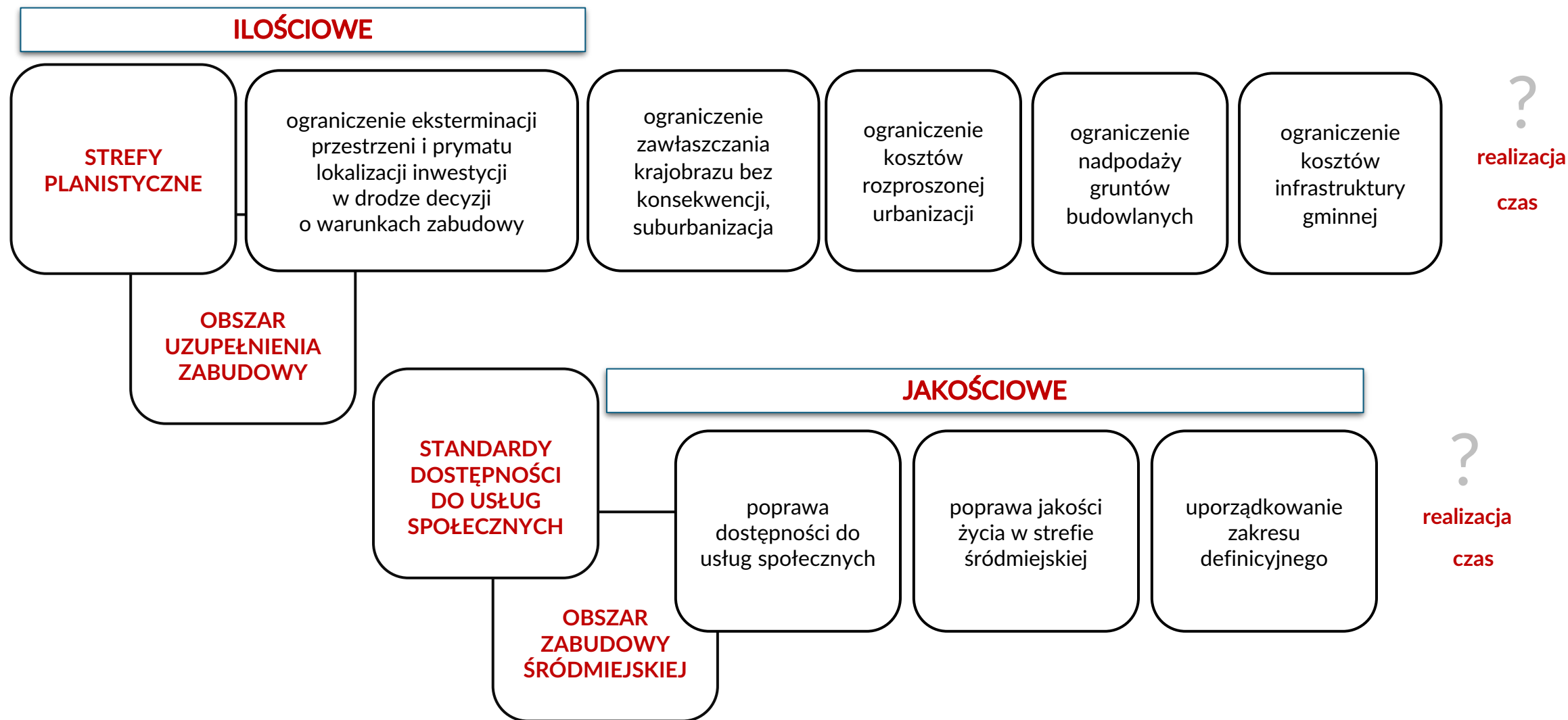
**Część graficzna**

dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego

granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne

obiekty przestrzenne w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych

**uwaga:** **uchwalenie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych**



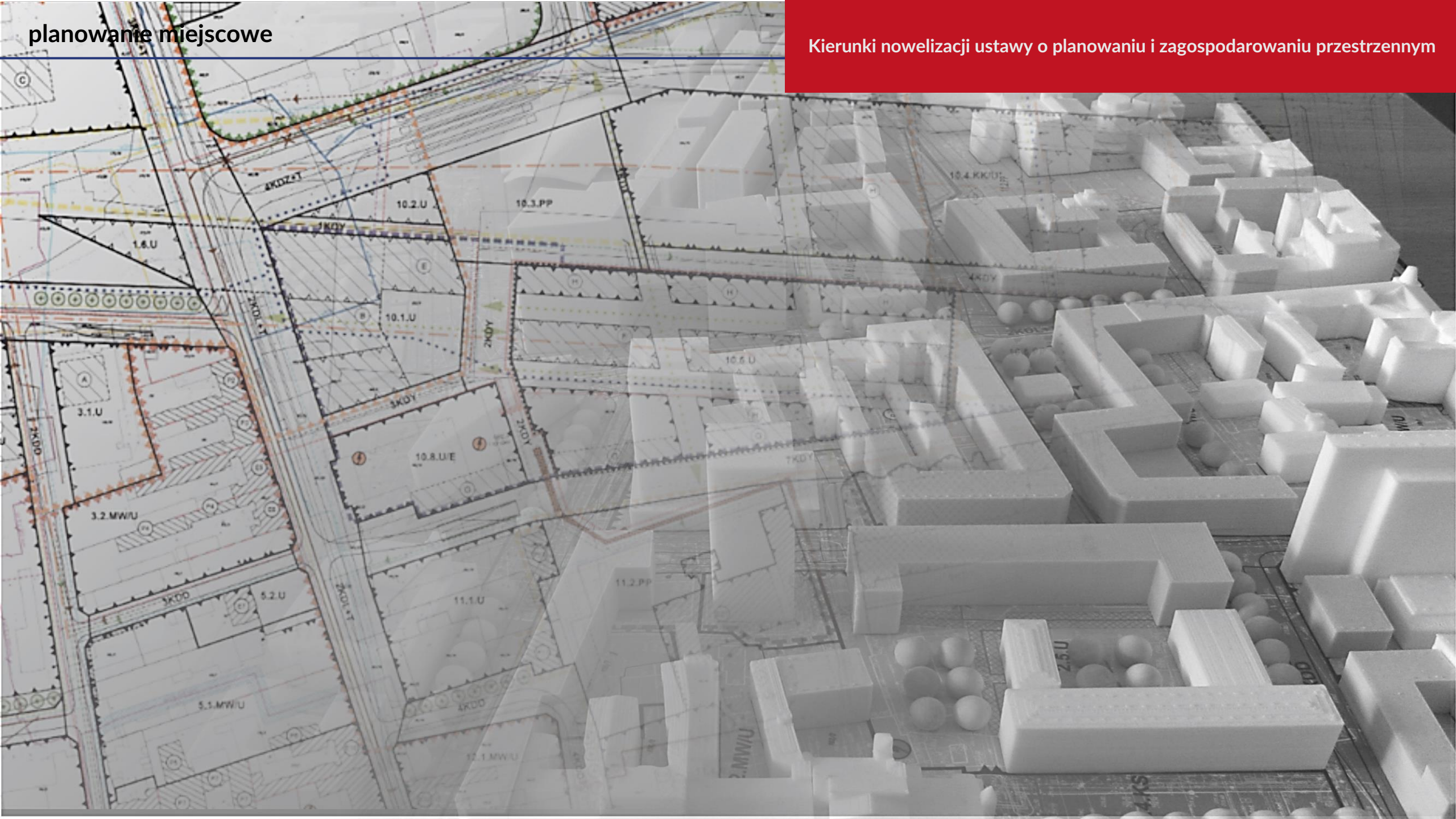


Ustawa z dnia  
7 lipca 2023 r.  
**o zmianie ustawy  
o planowaniu  
i zagospodarowaniu  
przestrzennym oraz  
niektórych innych ustaw**

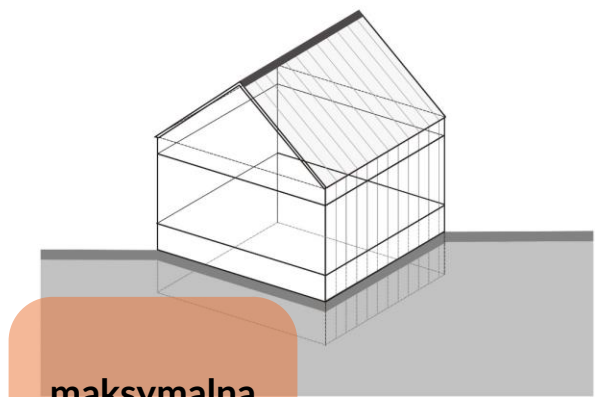


Kierunki nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

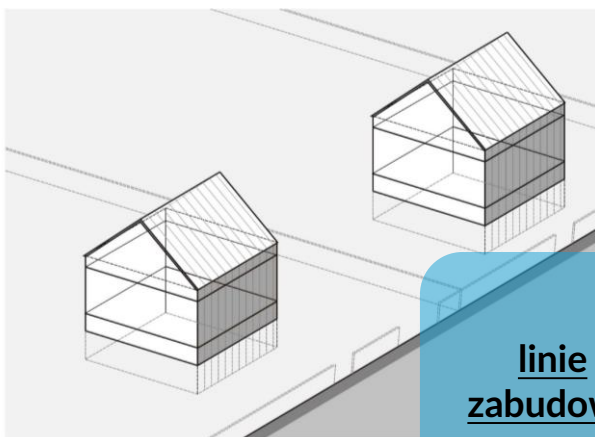
**PLANOWANIE MIEJSCOWE I DZIAŁANIE PUNKTOWE - ZMIANY**



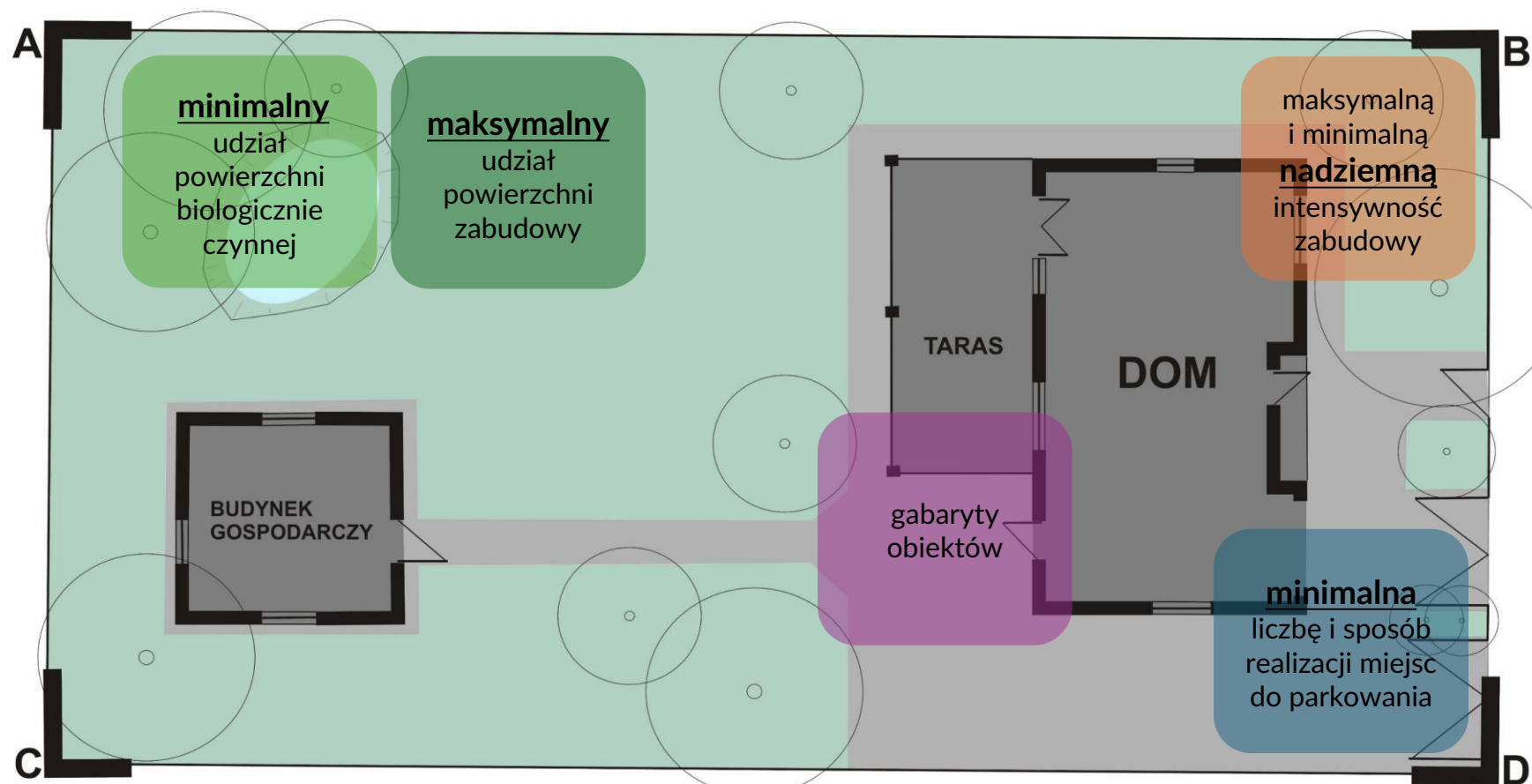
**OBLIGATORYJNE**



**maksymalna**  
wysokość  
zabudowy



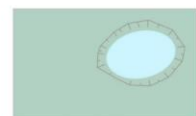
**linie**  
zabudowy



POWIERZCHNIA  
PODLEGAJĄCA  
PRZEKSZTAŁCENIU



POWIERZCHNIA  
ZABUDOWY



POWIERZCHNIA  
BIOLOGICZNIE  
CZYNNA

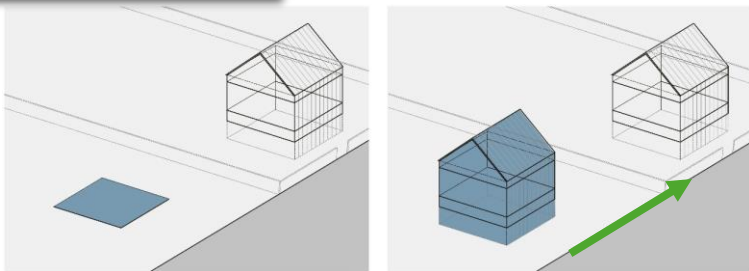


POWIERZCHNIA  
UTWARDZONA

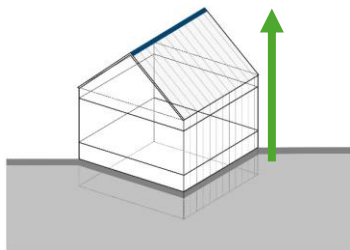
miejsca (liczba,  
sposób realizacji)  
przeznaczonych do  
parkowania pojazdów  
zaopatrzonech  
w kartę parkingową  
(jeśli funkcja tego wymaga)

### OBLIGATORYJNE

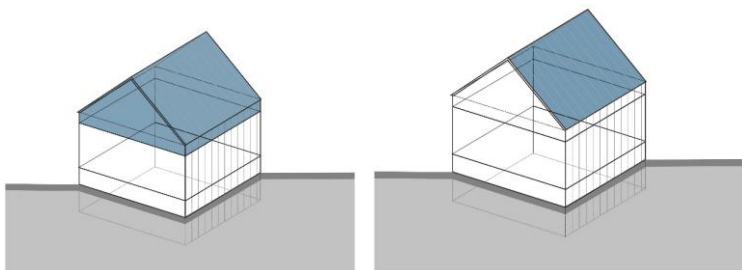
linie zabudowy



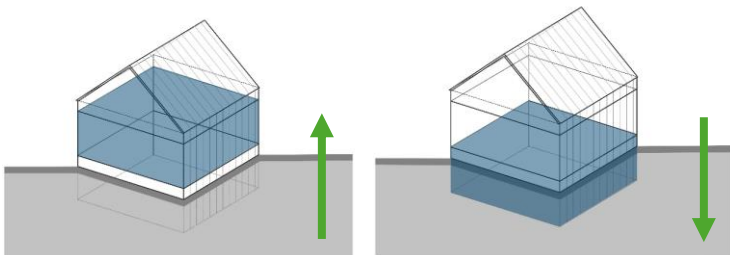
maksymalna wysokość zabudowy



gabaryty obiektów

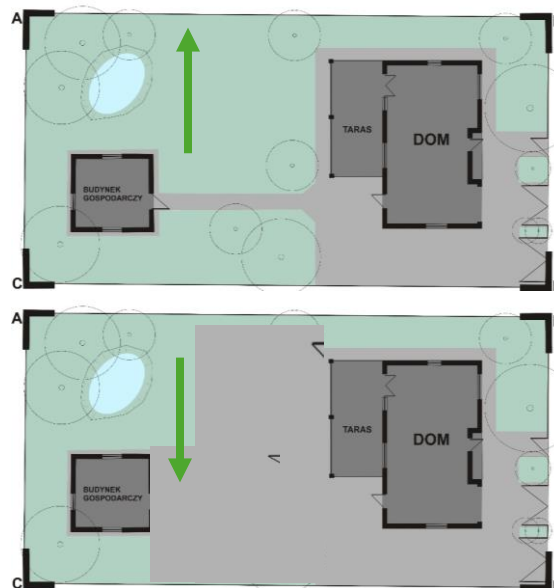


maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



minimalna liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania

miejsca (liczba, sposób realizacji) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (jeśli funkcja tego wymaga)

### FAKULTATYWNIE

maksymalną liczbę miejsc do parkowania

linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych

maksymalną intensywność zabudowy całościowo

zmiany w przepisach wprowadzone w 2023 roku

udokumentowane złoża kopaliny

nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;

granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek

ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze

**PLANY OBLIGATORYJNE**

**OBIEKTY HANDLU  
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO**

**I**

lokalizacja obiektu handlu wielkopowierzchniowego – mpzp dla terenu położonego **na obszarze obejmującym co najmniej teren, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu**

handel wielkopowierzchniowy – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

**CMENTARZE (strefa ochronna)**

**II**

nowy lub rozszerzenie istniejącego cmentarza - mpzp **co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną**, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza

w planie miejscowym wyznacza się teren cmentarza, natomiast cmentarz zakłada się i rozszerza na nieruchomościach, dla których plan miejscowy ustala przeznaczenie- teren cmentarza

ustawia z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. 1947)

**NIEZAMONTOWANE  
NA BUDYNKU INSTALACJE  
ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII**

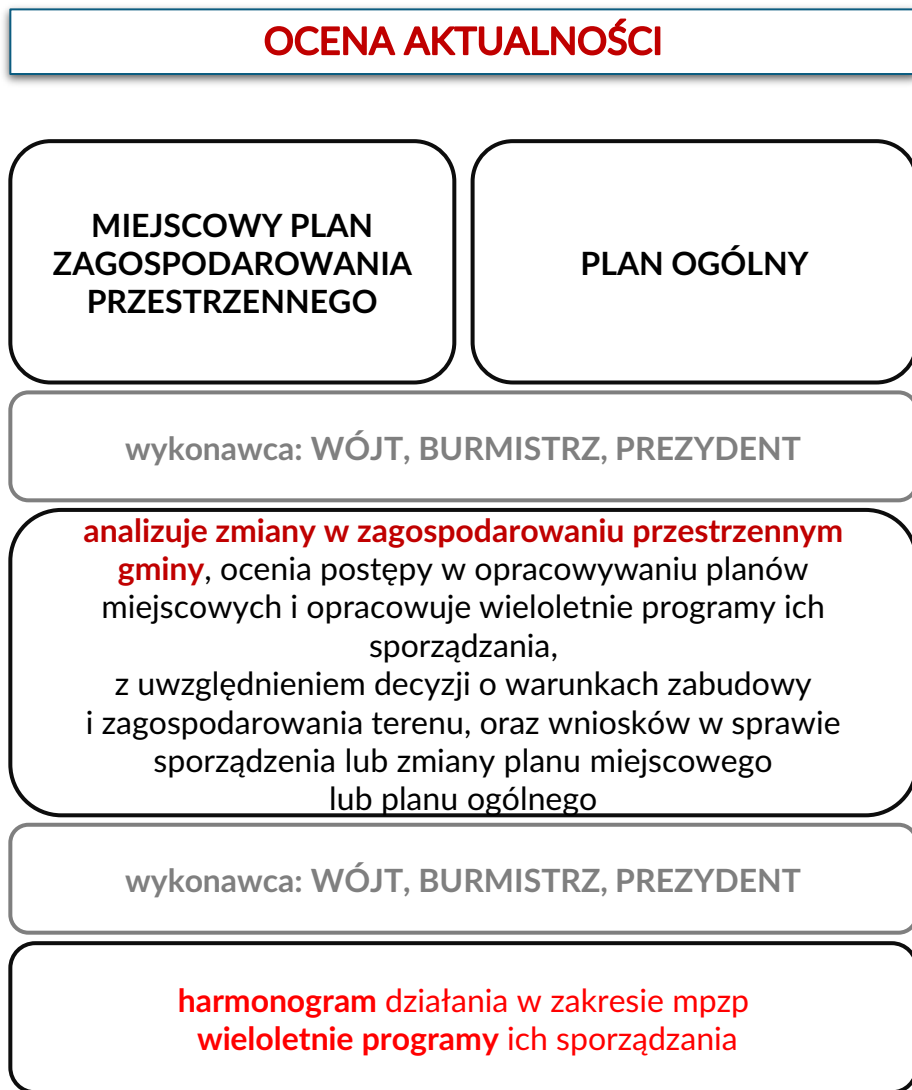
**III**

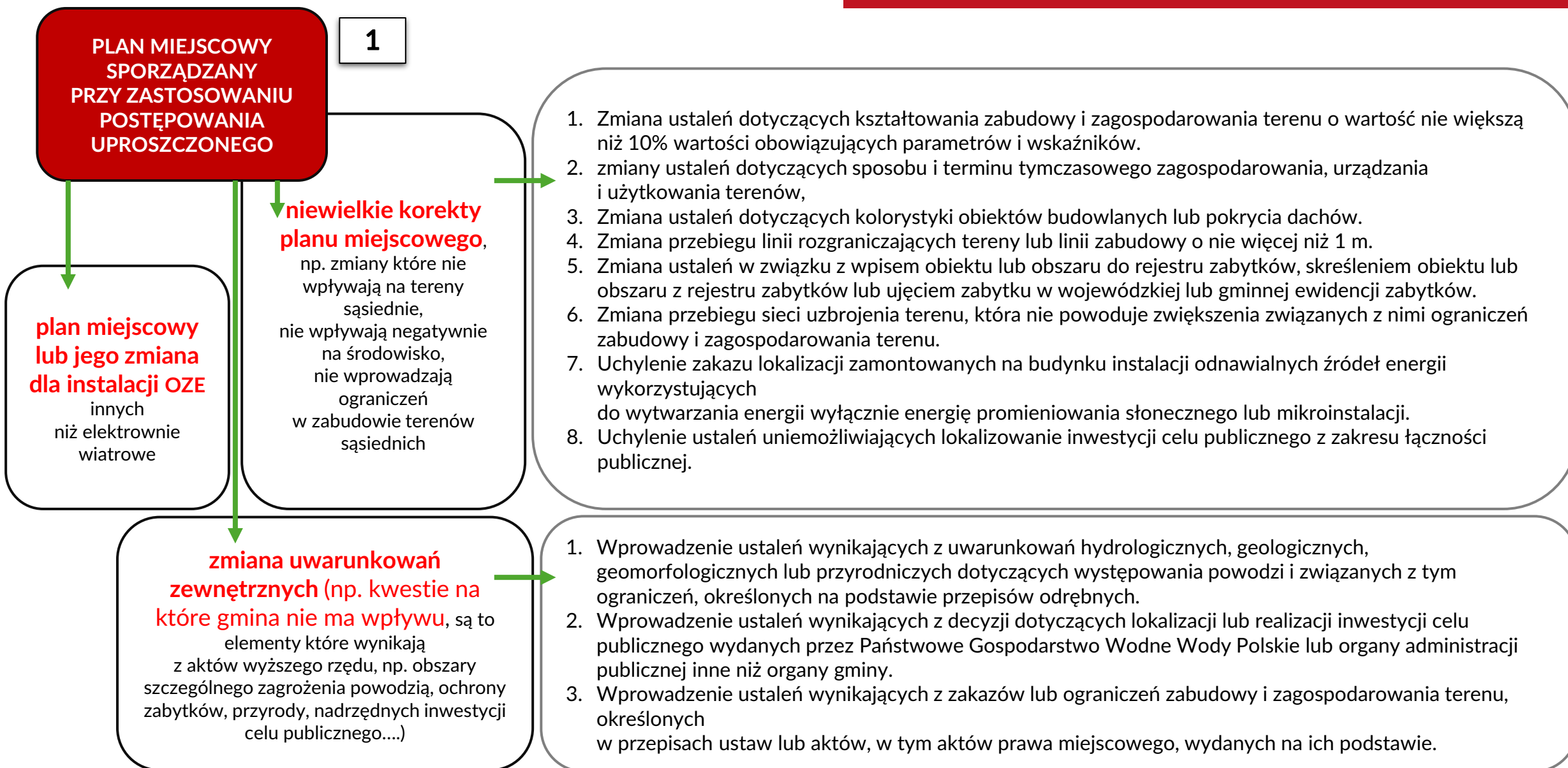
innych niż elektrownie wiatrowe

a) lokalizowane 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

**na gruntach innych niż wskazane w lit. a) i b), o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW**





**PLAN MIEJSCOWY  
SPORZĄDZANY  
PRZY ZASTOSOWANIU  
POSTĘPOWANIA  
UPROSZCZONEGO**

1



postępowania uproszczonego nie stosuje się na:

na terenach lokalizacji zakładów **o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

na terenach **gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** wymagającego zgody, o której mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych

na obszarach wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości**

na obszarach **szczególnego zagrożenia powodzią**

na terenach **zagrożonych ruchami masowymi ziemi** oraz terenów, na których występują te ruchy

w przypadku inwestycji lokalizowanych **na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin**

dla obiektów i obszarów uznanych za **pomniki historii**

**na gruntach zmeliorowanych**



PLAN MIEJSCOWY  
PRZYJMOWANY  
ZARZĄDZENIEM  
WOJEWODY

2

postępowanie z wykorzystaniem procedury szczególnej

**RADA MINISTRÓW**

składa wniosek  
o wykonanie planu  
miejscowego **do**  
**WOJEWODY**

inwestycje o szczególnym  
znaczeniu dla  
bezpieczeństwa lub  
gospodarki narodowej

**warunki brzegowe:**

- koszty inwestycji minimum 500 milionów zł
- minimum 50 nowych miejsc pracy

**plan przyjmowany jest w postaci  
ZARZĄDZENIA WOJEWODY**

potrzebna jest jedna zgoda  
- **RADA GMINY**

**uproszczona procedura,  
w której mamy wyłącznie  
opiniowanie** (opiniowanie  
jest w miejscu uzgodnień)

plan jest sporządzany **na koszt  
Państwa**, również Państwo ponosi  
odpowiedzialność odszkodowawczą  
wynikającą z art. 36

plan po uchwaleniu traktowany jest  
jako zwykły plan miejscowy  
i może być zmieniany w trybie  
innych procedur  
(zwykłej czy uproszczonej)

Wojewoda, bo to on  
wykonuje taki plan,  
występuje do Instytucji  
wyłącznie o opinie

ZINTEGROWANY  
PLAN  
INWESTYCYJNY  
ZPI

3

**Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego**

Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego **powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części** odnoszących się do terenu objętego ZPI

**Inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego**  
(do wniosku, o rozpoczęcie postępowania ZPI)

W przypadku gdy do wniosku (o którym mowa powyżej), nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji **głównej oraz inwestycji uzupełniającej**. Warunki realizacji inwestycji uzupełniającej określa się w umowie urbanistycznej.

Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej

*ZPI jest szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron.*

3

UMOWA  
URBANISTYCZNA

## akt notarialny

Jeżeli PLAN (ZPI) zostanie uchylony w okresie **do 5 lat** od dnia jego wejścia w życie  
- to strony umowy urbanistycznej to w terminie **6 miesięcy** strony mogą odstąpić od tej umowy.

W umowie inwestor **zobowiązuje się na rzecz gminy** do realizacji inwestycji uzupełniającej

## inwestycja uzupełniająca (definicja)

inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu\*, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej

\*art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688)

3

UMOWA  
URBANISTYCZNA

WZAJEMNE ZOBOWIĄZANIA

Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

INWESTOR

Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do :

- przekazania nieruchomości stanowiącej część przedmiotu inwestycji głównej,
- pokrycia kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej,
- pokrycia poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPi,
- pokrycie kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy (kosztów odszkodowawczych)
- do zbycia tej nieruchomości gminie - na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, jeżeli jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

GMINA

Przez umowę urbanistyczną gmina może zobowiązać się na rzecz inwestora w szczególności do:

- realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy
- zwolnienia inwestora z opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy (renta planistyczna)

DZIAŁANIA  
OPERACYJNE

<b>TRYB PODSTAWOWY</b>	uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu	ogłoszenie zawiadomienie instytucji składanie wniosków	sporządzenie projektu	opiniowanie uzgadnianie zgody na zmianę przeznaczenia	konsultacje społeczne	uchwała rady gminy
<b>ZPI</b>	wniosek inwestora do wójta wraz z projektem ZPI zgoda rady gminy	udostępnienie wniosku inwestora ogłoszenie bez publikacji w prasie	negocjacje z inwestorem projekt umowy urbanistycznej zmiany w projekcie ZPI	opiniowanie uzgadnianie zgody na zmianę przeznaczenia konsultacje społeczne		zawarcie umowy urbanistycznej uchwała rady gminy
<b>POSTĘPOWANIE UPROSZCZONE</b>	przystąpienie do sporządzania planu	ogłoszenie	sporządzenie projektu	wyrażenie zgody przez wojewodę opiniowanie uzgadnianie konsultacje społeczne		uchwała rady gminy
<b>ZARZĄDZENIE WOJEWODY</b>	wniosek Rady Ministrów do wojewody	ogłoszenie	sporządzenie projektu	opiniowanie konsultacje społeczne		zgoda rady gminy zarządzenie wojewody

### RZECZYWISTE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

RZECZYWISTA ZMIANA ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W SPOSÓB SPRZECZNY Z OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM  
MIEJSCOWYM

wykonawca: WÓJT, BURMISTRZ, PREZYDENT

w drodze decyzji administracyjnej można zakazać  
właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu  
nieruchomości zagospodarowanie terenu w sposób  
sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym.

### DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być  
wykorzystywane w sposób dotychczasowy  
do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem

w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy  
dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów  
budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany  
sposobu ich użytkowania

ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane

### WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości

to różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu **przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego**

a jej wartością określoną przy uwzględnieniu

**1. przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu**

**2. faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.**

### SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)

Wyboru właściwego podejścia oraz **metody i techniki szacowania nieruchomości** dokonuje rzeczoznawca majątkowy

cel wyceny

rodzaj i położenie nieruchomości

**przeznaczenie w planie miejscowym**

stan nieruchomości

dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych

w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

**uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)

przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach występujące w m. in.:

**planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin**

istotna kolejność

co z mpzp obowiązującymi lub „w trakcie sporządzania” (...)?

### PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE

**pozostają w mocy, obowiązują i mogą być zmieniane**, nie mają do nich zastosowania nowe definicje ustawowe, zmiana planu jest wykonywana już zgodnie z nowymi przepisami (zgodnie z art. 67 ust. 2 nowelizacji upzp, do zmiany planu miejscowego stosuje się już nowe definicje).

### PLANY MIEJSCOWE, KTÓRE ROZPOCZĘTO PRZED DNIEM WEJŚCIA W ŻYCIE USTAWY

- jeżeli projektu nie doprowadzono do opiniowania i uzgodnień – wtedy stosuje się **nowe przepisy dotyczące definicji**, zakresu ustaleń planu miejscowego, **organów uzgadniających i opiniujących** wykorzystania geometrii danych referencyjnych do rysowania ustaleń planu
- jeżeli projektu planu **nie doprowadzono do wyłożenia** – wtedy stosuje się **nowe przepisy o danych przestrzennych** dla planu miejscowego\*

### PLANY MIEJSCOWE W TRAKCIE SPORZĄDZANIA NIEZALEŻNIE OD MOMENTU PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA

- **zgodność z planem ogólnym stosuje się w nowym brzmieniu po wejściu w życie planu ogólnego**

### UCHWALENIE PLANU MIEJSCOWEGO ALBO JEGO ZMIANY **W PRZYPADKU BRAKU PLANU OGÓLNEGO**

- w sytuacji, kiedy przed dniem utraty mocy studium gminy w danej gminie **ogłoszono o terminie wyłożenia projektu właściwego planu miejscowego lub jego zmiany do publicznego wglądu**, do dokończenia procedury stosuje się brak sprzeczności z zapisami studium
- w sytuacji, że plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego
- w sytuacji, że plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania i zarządzania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju lub działalności dotyczącej złóż i kopalni



brak prognozy finansowej

Zniesiono obowiązek opracowywania prognoz skutków finansowych uchwalenia mpzp.

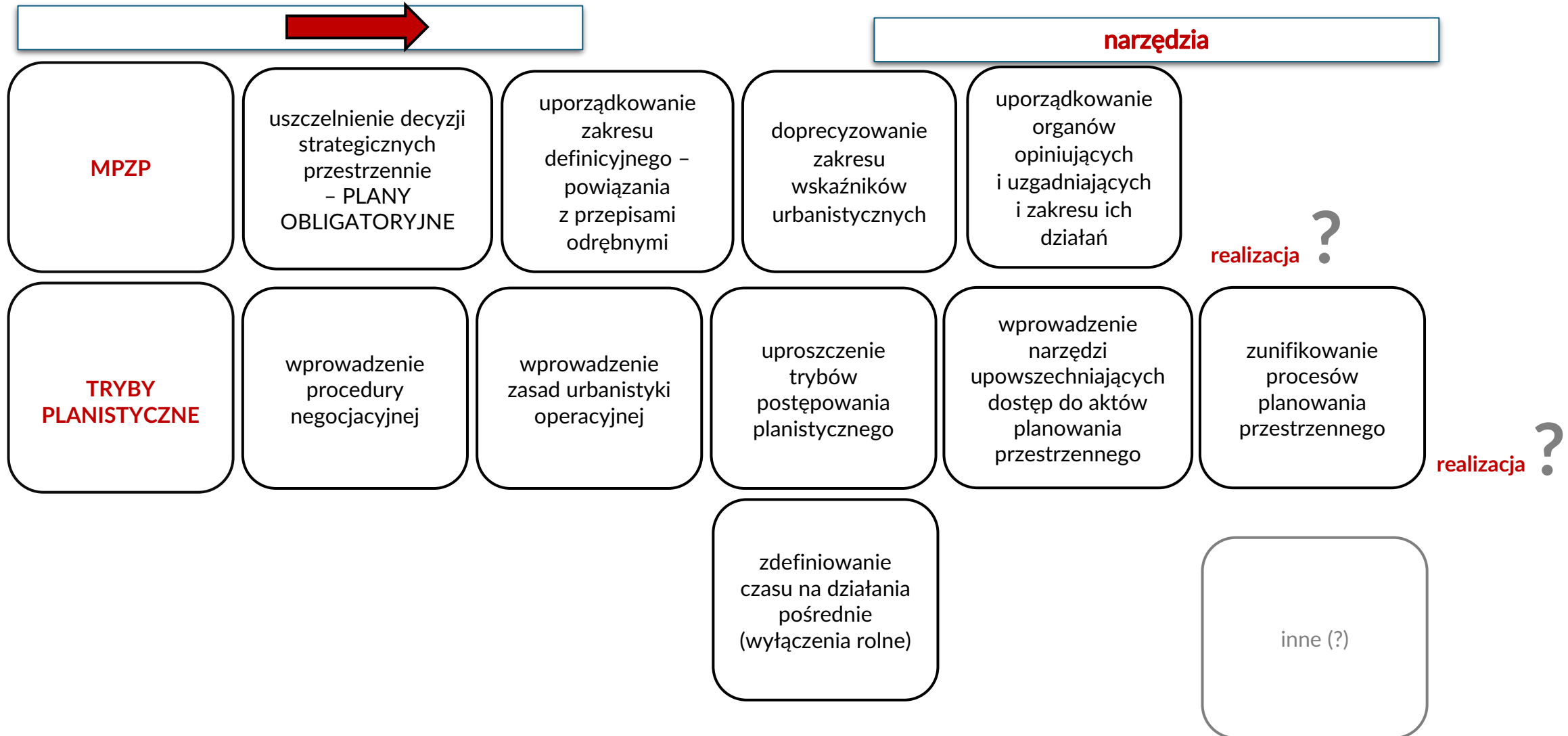
rejestr urbanistyczny

Wprowadzono obowiązek udostępnienia aktów planowania przestrzennego i ich składowych (na różnych etapach procedury) w **Rejestrze Urbanistycznym** (od 1 stycznia 2026 roku).

zgoda na zmianę  
przeznaczenia gruntów  
rolnych i leśnych na cele  
nierolnicze i nieleśne

W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597) wprowadzono:  
„Termin na wyrażenie zgody wynosi **60 dni** od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.” **Wchodzi w życie 1 stycznia 2026 roku**

Wprowadzono brak obowiązku uzyskiwania w/w zgody w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym gminy.





dziękujemy

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy  
o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.

2024/2025