

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie

Abstrakt: Artykuł prezentuje kluczowe zmiany, które zostały wdrożone w 2023 r. poprzez nowelizację u.p.z.p. w Polsce. Omówiono kwestie dotyczące planu ogólnego, studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, zintegrowanych planów miejscowych oraz wprowadzenie rejestru urbanistycznego. Przedstawiona została także problematyka związana z koniecznością wprowadzenia zmian w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, gospodarka przestrzenna, plan ogólny, warunki zabudowy, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wstęp

Planowanie przestrzenne stanowi proces, za cel którego uznaje się odpowiednie wykorzystanie danego terenu. Najogólniej ujmując, można zdefiniować je jako szereg usystematyzowanych działań wynikających wprost z u.p.z.p., których celem jest jak najbardziej wydajne i racjonalne wykorzystanie danej przestrzeni. W omawianych przypadkach uwaga zostanie skupiona na przestrzeni dotyczącej gmin jako najbliższych obywatelom jednostek podziału terytorialnego kraju, wynikającego wprost z art. 164 ust. 1 Konstytucji RP, który stanowi, że „podstawową jednostką samorządu terytorialnego jest gmina”. Wspomniane efektywne wykorzystanie przestrzeni należy zestawić i pogodzić z interesami społecznymi oraz prywatnymi z uwzględnieniem celów społecznych i gospodarczych. Nie może nastąpić sytuacja, w której przy realizacji danego celu publicznego pominięty zostanie interes społeczny, czego efektem może być brak możliwości korzystania z danej inwestycji przez obywateli. Ponadto w procesie planowania przestrzennego należy zwrócić uwagę na ochronę oraz aseкура-

cję środowiska naturalnego, z myślą o zabezpieczeniu wymagań oraz potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń¹.

Przeważającym problemem, jaki może się wyłonić podczas tego procesu, jest konieczność pogodzenia interesu publicznego z prywatnym, dodając do tego nacisk na realizację celów społecznych i gospodarczych. Aby móc mówić o prawidłowym gospodarowaniu przestrzennym, należy w szczególności mieć na uwadze podczas procesu planowania jakość życia ludzi – obecnych oraz przyszłych pokoleń. W samorządzie terytorialnym gmina stanowi podstawowy podmiot w planowaniu przestrzennym, dzięki czemu władztwo planistyczne odnosi się do niej bezpośrednio. Podział zadań pomiędzy j.s.t. w Polsce ma za zadanie wspierać spójność oraz kompletność planowania przestrzennego pomiędzy poszczególnymi j.s.t.²

Wraz z obowiązywaniem u.p.z.p. coraz częściej zauważano szereg problemów związanych z planowaniem przestrzennym oraz koniecznością jej zmiany. Niektóre z nich były sygnalizowane od wielu lat, czego przykładem mogą być wieloletnie dyskusje nad istotą i charakterem prawnym studium, co stawało się wielokrotnie tematem krytyki z uwagi na jego niską rangę. Ponadto zaznaczano, że problematyka planowania przestrzennego dotyczy przede wszystkim słabej jakości tego procesu, niskiego pokrycia obszaru kraju miejscowymi planami czy zjawiska rozlewania się miast oraz budowy infrastruktury, co wiąże się z nieprawidłowym prognozowaniem wydatków przez gminy, przewyższającym nierzadko ich możliwości finansowe. Poza tym za główną, a zarazem poważną kwestię uznawano nieskuteczność planów miejscowych, co było spowodowane sporządzaniem planów miejscowych dla wybranych fragmentów danego terenu lub za małej powierzchni, która nie przekracza 1 hektara. Skutek tego stanowiła znacząca różnica w ustaleniach planistycznych zawartych w sąsiadujących ze sobą planach³. Chaos przestrzenny oraz problematyka związana z planowaniem przestrzennym w Polsce od wielu lat wpisują się w temat dyskusji oraz analiz wskazujących na konieczność zmian w zakresie u.p.z.p.

Mając to na uwadze, niniejszy artykuł skłania do refleksji nad zmianami u.p.z.p. wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pla-

¹ E. Chmiel, *Planowanie przestrzenne*, <https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/planowanie-przestrzenne> [dostęp 26.12.2023].

² L. Kieres, *Planowanie przestrzenne wobec interesu publicznego i interesu prywatnego*, *Acta Universitatis Wratislaviensis* 2014, No 3555, s. 63-77.

³ C. Brzeziński, *Wybrane problemy planowania przestrzennego w Polsce*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica” 2013, nr 289, s. 105-114.

nowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw⁴. Wdrożone tym aktem prawnym modyfikacje szczególnie dotyczą gminy, przez co większa część pracy zostanie poświęcona tej j.s.t. i roli, jaką odgrywa w omawianych procesach. Wskazać można także kolejny problem, który wiąże się z potrzebą zmian: sytuację, w której ograniczenie lub całkowity brak korzystania z nieruchomości poprzez uchwalenie lub zmianę planu miejscowego. Poruszone zostaną też kwestie szeroko związane z zastąpieniem studium planem ogólnym, który gminy mają wprowadzić w życie do końca 2025 r., wdrożeniem zintegrowanych planów miejscowych i rolą, jaką odgrywa gmina w tym procesie oraz warunków zabudowy pełniących szczególną funkcję w kształtowaniu przestrzeni. Pytanie badawcze, które stawia sobie autor, dotyczy ustalenia, czy wprowadzone wspomnianą nowelizacją zmiany spełnią pokładane w nich oczekiwania, czy wpłyną na poprawę jakości planowania przestrzennego w Polsce.

W pracy zastosowano metodę analityczno-dogmatyczną, służącą analizie aktów prawnych i poglądów doktryny.

2. Ogólna charakterystyka planowania przestrzennego. Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

W drugiej połowie 2023 r. weszła w życie wspomniana nowelizacja u.p.z.p., wprowadzająca szereg zmian, które mają zostać stopniowo wdrażane przez gminy. Dotyczyły one w szczególności takich kwestii jak wprowadzenie planu ogólnego, zastępującego dotąd obowiązujące studium, zintegrowany plan inwestycyjny oraz rejestr urbanistyczny.

Nowelizacja z 2023 r., wprowadziła zmianę, dzięki której do 31 grudnia 2025 r. studium przestaje obowiązywać i musi zostać uchylone oraz zastąpione planem ogólnym. Nadmienić przy tym należy, że w sytuacji, w której brakowało planu miejscowego, studium nie stanowiło aktu prawa miejscowego i tym samym nie gwarantowało realizacji kierunków zagospodarowania, jakie zostały w nim określone. Tym samym nie zapewniało ono ochrony przestrzeni w określony w nim sposób. W uprzednio obowiązującym, a obecnie uchylonym art. 9 u.p.z.p. wprost wskazano, że studium określa politykę przestrzenną gmi-

⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

ny i sporządzane jest przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta po uprzedniej uchwale rady gminy o przystąpieniu do jego sporządzenia⁵.

Studium, jako podstawowy akt planistyczny gmin, stanowił podstawę do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, który musiał zostać ustalony w każdej gminie, przy czym nie było dozwolone, aby jakakolwiek gmina zaniechała jego przyjęcia, co wprost wynikało z art. 9 ust. 1 u.p.z.p. Rada gminy, podejmując uchwałę o miejscowym planie, była zobligowana uwzględnić postanowienia zawarte w studium. Zgodnie z uprzednio obowiązującym art. 10 ust. 1 i 2 u.p.z.p.⁶ studium zawierało nie tylko uwarunkowania, ale i kierunki zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie zostało określone, czy warunki te są ustaleniami faktycznymi w momencie jego sporządzania. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z uprzednio obowiązującym art. 32 ust. 1 u.p.z.p. rada gminy powinna była podjąć uchwałę dotyczącą aktualności studium, po uprzedniej analizie aktualności przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w sytuacji, w której studium byłoby nieaktualne w całości lub w części, należało studium zmienić, zgodnie z art. 27 u.p.z.p.⁷ Celem sporządzenia studium było ustalenie i określenie polityki przestrzennej danej gminy, ze szczególnym uwzględnieniem lokalnych zasad gospodarowania przestrzennego, oraz podanie informacji dotyczącej przyszłego przeznaczenia danych gruntów. Nadmienić należy, że uprzednio obowiązujące studium nie ma mocy prawnej i nie jest zobowiązujące dla mieszkańców danej gminy⁸.

Z uwagi na to, że studium nie miało mocy prawnej powszechnie obowiązującej, należy wziąć pod uwagę przepisy zawarte w ustawach szczególnych, które także wpływają na jego prawny charakter. Przykładem może być m.in. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze⁹, który wskazuje, że „Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz

⁵ Art. 9 u.p.z.p.

⁶ Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

⁷ T. Zyglewska, *Charakter prawny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska” 2018, sec. G, vol 65, no 2, s. 345-353

⁸ T. Filipowicz, *Komentarz do art. 9*, [w:] A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski (red.), *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany*, 2021, LEX/el.

⁹ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

w odrębnych przepisach”, oraz ust. 2: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystania nieruchomości wynikającego z planu ogólnego gminy oraz przepisów odrębnych”. W związku z treścią powyższego należy zauważyć, że ustawodawca dopuszcza możliwość uwzględnienia postanowienia zawartego w studium w procedurze wydawania decyzji administracyjnych, kształtującego prawa i obowiązki. We wskazanej sytuacji studium, które pierwotnie nie miało mocy prawnej powszechnie obowiązującej i odnosiło się tylko do organów gminy, wywierało bezpośredni wpływ na treść indywidualnej decyzji, co świadczyło o jego pośrednim i bezpośrednim oddziaływaniu na podmioty trzecie¹⁰.

3. Plan ogólny i zintegrowane plany inwestycyjne

Nowelizacja z dnia 7 lipca 2023 r. wprowadziła art. 13a ust. 1 istotną zmianę, zastępując studium planem ogólnym, którego sporządzenie jest obligatoryjne dla wszystkich gmin. W przeciwieństwie do uprzednio obowiązującego studium ma on rangę aktu prawa miejscowego. Zgodnie z art. 13a ust. 4 u.p.z.p. plan ogólny określa obligatoryjnie strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, przez które rozumie się ogół wytycznych dla działań z zakresu projektowania w kolejnych etapach procesu planistycznego, co wynika z art. 19 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹¹. Dokonując analizy problematyki dotyczącej studium, można zauważyć brak w nim wieloletniej perspektywy i swoistego uporządkowania, a ponadto częste zmiany, które są zgodne z aktualnymi potrzebami bez określenia ich konferencji na długofalowym etapie.

Ponadto, przy ustalaniu planu ogólnego gminy należy uwzględnić elementy wymienione wprost w art. 13b u.p.z.p. Ten przepis wymienia szereg uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w którego skład wchodzi m.in. formy ochrony przyrody, obszary szczególnie narażone na katastrofę spowodowaną powodzią, obszary uzdrowisk czy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Należy także zwrócić uwagę, że usta-

¹⁰ T. Zyglewska, *op. cit.*, s. 352.

¹¹ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.).

wodawca w art. 13b ust. 7 u.p.z.p. wskazał wprost na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową¹². Po sporządzeniu projektu planu ogólnego, wójt, burmistrz lub prezydent miasta występuje o opinię o projekcie planu ogólnego do właściwych urzędów, zarządców czy spółek celowych oraz jest zobowiązany do uzgodnienia projektu z wojewodą w zakresie właściwych zadań rządowych i samorządowych¹³. Na uwagę zasługuje także kwestia związana z konsekwencjami prawnymi, które wiążą się z zastąpieniem studium planem ogólnym. Jedną z nich jest wskazanie przez ustawodawcę, iż plan ogólny uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sformułowanie „uwzględnia się” należy interpretować jako wprost wyrażony wymóg zgodności planu ogólnego i planu miejscowego¹⁴.

Kolejną istotną zmianą w u.p.z.p. jest wprowadzenie zintegrowanych planów inwestycyjnych, które stanowią nowe narzędzie planistyczne będące zarazem szczególnym rodzajem planu miejscowego. Celem zintegrowanych planów miejscowych jest zapewnienie podstawowym j.s.t. większej swobody w ustalaniu lokalizacji, jak i realizacji danej inwestycji. Nie można przy tym zapomnieć, że owa swoboda musi być zgodna z planem ogólnym oraz zachodzić przy zwiększeniu partycypacji społecznej. Warto przy tym zaznaczyć, że zintegrowany plan inwestycyjny stanowi obecnie dopełnienie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i całkowicie ją zastąpi, począwszy od 2026 r.

Umowa urbanistyczna, stanowiąca obligatoryjny element procedury uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest zawierana pomiędzy daną gminą, w imieniu której działa wójt, burmistrz, prezydent miasta, a inwestorem wnioskującym o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, wiąże strony. Wynikają z niej wzajemne gwarancje dotyczące m.in. realizacji oraz finansowania danej inwestycji. Umowa urbanistyczna nie zawiera jednak żadnych ram wysokości zobowiązań, jakie mogą zostać nałożone na danego inwestora, przy czym należy zaznaczyć, że oczekiwana wysokość zobowiązań leży w gestii danej gminy będącej stroną umowy¹⁵.

Zastąpienie studium planem ogólnym, który stanie się tym samym aktem prawa miejscowego i będzie miał moc prawną, należy ocenić pozytywnie. Ustalenia

¹² Art. 13b u.p.z.p.

¹³ Art. 13i u.p.z.p.

¹⁴ M. Nowak, *Plan ogólny – nowy instrument w planowaniu przestrzennym*, „Nieruchomości C.H. Beck” 2023, nr 11, Legalis.

¹⁵ M. Górski, *Zintegrowane plany inwestycyjne - charakterystyka nowego narzędzia planistycznego*, „Samorząd Terytorialny” 2023, nr 10, s. 23-34.

zawarte w planie ogólnym staną się podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Z kolei dzięki wprowadzeniu zintegrowanych planów inwestycyjnych gminy zyskają o wiele większą niż dotychczas swobodę w lokalizacji i realizacji inwestycji. Poza tym umowa urbanistyczna, z której wynikają wzajemne gwarancje dotyczące m.in. realizacji oraz finansowania danej inwestycji, zawarta pomiędzy daną gminą a inwestorem wnioskującym o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, wiąże obie strony.

4. Ustawa o warunkach zabudowy i pozostałe zmiany

Szeregu zmian doczekała się również regulacja dotycząca warunków zabudowy, ściśle określona w art. 59 u.p.z.p. Zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. konieczność ustalenia warunków zabudowy jest obowiązkowa dla każdorazowej zmiany mającej miejsce w sytuacji, kiedy dany teren nie został objęty planem miejscowym, co odbywa się poprzez wydanie decyzji dotyczącej warunków zabudowy. Przedstawiona decyzja powinna uwzględniać regulacje zawarte w art. 50 ust. 1 u.p.z.p. i wskazywać na inwestycję celu publicznego, którego lokalizacja jest ustalona na podstawie planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w sytuacji gdy plan miejscowy jej nie obejmuje. Ponadto decyzja o warunkach zabudowy powinna uwzględniać roboty budowlane, niepowodujące zmian zagospodarowania terenu oraz jego formy architektonicznej, co wynika wprost z art. 50 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.¹⁶

Dotychczas obowiązujące warunki zabudowy są ustalane na czas nieokreślony, przy czym wszelkie uzyskane decyzje przed dniem 31 grudnia 2025 r. zachowują ważność, natomiast decyzje wydane po tym dniu będą obowiązywały przez krótszy, bo pięcioletni okres, liczony od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji¹⁷. Nowelizacja ta wprowadziła także zmiany dotyczące obszarów, które należy poddać analizie w celu przygotowania analizy urbanistycznej. Zasięg wynosi ponad 50 metrów i mniej niż 200 metrów. Zmiana ta pozwala na o wiele bardziej szczegółowe planowanie, dzięki któremu będzie lepiej odpowiadać specyfikacji danego terenu oraz weźmie pod uwagę potrzeby lokalne¹⁸.

¹⁶ D. Okolski, *Prawo budowlane i nieruchomości. Komentarz do art. 59*, [w:] D. Okolski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2015, Legalis.

¹⁷ Art. 64c u.p.z.p.

¹⁸ Art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

Ustawodawca wprowadził także nowy rodzaj publicznego rejestru, któremu został poświęcony cały rozdział 5b znowelizowanej w 2023 r. u.p.z.p. Rejestr urbanistyczny ma stać się szerokim źródłem informacji, w którym będzie można znaleźć dane dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego. Dzięki jego teleinformatycznemu charakterowi będzie on zawierał nie tylko dane dotyczące planowania przestrzennego, a także będzie aktualizowany i udostępniany. Celem stworzenia nowego narzędzia ma być efektywne zarządzanie przestrzenią, co umożliwi m.in. administracji państwowej oraz samorządowej łatwy i przejrzysty dostęp do niezbędnych i aktualnych danych. Stwarzając przedmiotowe narzędzie, ustawodawca założył także zwiększenie partycypacji społecznej oraz usprawnienie procesów inwestycyjnych¹⁹.

W związku ze zmianą warunków zabudowy okres ważności decyzji został zmieniony na 5 lat, co znacznie różni się od poprzedniego okresu ważności decyzji na czas nieokreślony. Modyfikacja okresu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy jest wynikiem problematyki wydawania decyzji na czas nieokreślony. Została uzasadniona faktem funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji o warunkach zabudowy wydanych kilka, a nawet kilkanaście lat temu. Biorąc pod uwagę trwające procesy budowlane, należy zauważyć, że sąsiedztwo danych terenów nieustannie się zmienia, co doprowadza do sytuacji, w których chęć zrealizowania decyzji wydanej kilkanaście lat wcześniej skutkuje wywołaniem chaosu oraz może doprowadzić do tworzenia się konfliktów przestrzennych. Dzięki wprowadzeniu decyzji o warunkach zabudowy na czas określony zostanie zmniejszona liczba wniosków o wydanie przedmiotowych decyzji, które w znacznym stopniu uzyskiwane są w celach spekulacyjnych²⁰. Wprowadzenie rejestru urbanistycznego będzie korzystne nie tylko dla inwestorów, ale i dla administracji państwowej czy tej na poziomie samorządowym. Łatwy dostęp do danych w nim zawartych przyczyni się do bardziej efektywnego zarządzania przestrzenią oraz poprzez jego dostępność będzie stanowił dobre źródło informacji dotyczące planowania przestrzennego.

¹⁹ G. Kuźma, *Art. 67d. Charakter rejestru*, [w:] D. Okolski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2024, s. 434.

²⁰ Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> [dostęp 14.02.2024].

5. Podsumowanie

Nowelizacja z 2023 r. stanowiła wynik wieloletnich analiz oraz dyskusji nad problemem planowania przestrzennego w Polsce, który potrzebuje jeszcze większej poprawy oraz wprowadzenia kolejnych zmian. Podsumowując poczynione rozważania, należy podkreślić, że w ramach nowelizacji u.p.z.p., dokonanej w lipcu 2023 r., wdrożono kilka kluczowych zmian, jakich doczekała się omawiana ustawa. Za najistotniejszą z nich należy uznać zmianę studium na plan ogólny, który ma wprost określać strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Plan ogólny stanowi o wiele szerszą podstawę przy uchwalaniu nowych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowywane na wniosek inwestora zintegrowane plany inwestycyjne stanowią ułatwienie przy realizowaniu dużych inwestycji, w tym koordynację działań, które wiążą się z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury, dzięki czemu będzie możliwe szybsze zrealizowanie danego przedsięwzięcia. Podobna sytuacja dotyczy zmian w kwestii warunków zabudowy, dzięki którym będzie możliwe precyzyjne i bardziej szczegółowe planowanie nakierowane na specyfikę terenu oraz potrzeby lokalne.

Pod rozważę wziąć także należy stwierdzenie, że reforma planowania przestrzennego w pewien sposób zmienia myślenie o wolności budowlanej, co skutkuje stwierdzeniem, że nie jest wolnością, a przywilejem. Wolność budowlaną można identyfikować z wolnością człowieka, którą to można uznać za zasadę prawa²¹.

Należy ponadto zaakcentować, że wskazane zmiany są początkiem poprawy szeroko pojętego planowania przestrzennego w Polsce. Warto jednak zauważyć, że uchwalona w 2023 r. nowelizacja spotkała się z szeroką krytyką ze strony organizacji samorządowych. Ich zdaniem wprowadzenie reformy nie rozwiąże zasadniczych problemów prawnych obecnego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, czego przykładem jest m.in. problematyka związana z budową nowych osiedli, w których inwestor odpowiedzialny za budowę nie pokrywa kosztów budowy dróg dojazdowych do inwestycji, włącznie z oświetleniem, mediami czy szkół, których koszty budowy pokrywa samorząd. Podniesiono także problematykę dotyczącą zbyt krótkiego okresu potrzebnego do opracowania i przyjęcia planów ogólnych²².

²¹ Z. Leoński, *Istota prawa budowlanego*, [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzeni*, Warszawa 2019, s. 429-439.

²² Będzie więcej czasu na przygotowanie planów ogólnych gmin. Jest projekt ustawy, <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/bedzie-wiecej-czasu-na-przygotowanie-planow-ogolnych-gmin-jest-projekt-ustawy,507802.html> [dostęp 14.02.2024].

W piśmiennictwie wskazuje się, iż głosy krytyki omówionej nowelizacji dotyczą szczegółowych rozwiązań uzasadnionych sprzecznym interesem środowisk, a sama reforma spotkała się z aprobatą organizacji społecznych²³. Tylko czas pozwoli na weryfikację wprowadzonych zmian. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że przyjęcie zmian w u.p.z.p. w 2023 r. nie powinno oznaczać kresu udoskonalania systemu planowania przestrzennego i umacniania jego roli na tle innych polityk państwa.

Akt prawne

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.)

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Literatura

Brzeziński C., *Wybrane problemy planowania przestrzennego w Polsce*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica” 2013, nr 289.

Filipowicz T., *Komentarz do art. 9*, [w:] A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski (red.), *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany*, 2021, LEX/el.

Górski M., *Zintegrowane plany inwestycyjne – charakterystyka nowego narzędzia planistycznego*, „Samorząd Terytorialny” 2023, nr 10.

Kuźma G., *Komentarz do art. 67d*, [w:] D. Okolski (red.), *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2024.

Leoński Z., *Istota prawa budowlanego*, [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzeni*, Warszawa 2019.

²³ J. Krzemiński, *Rząd nie wycofa wprowadzonej przez PiS reformy planowania przestrzennego*, <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/rzad-nie-wycofa-wprowadzonej-przez-pis-reformy-planowania-przestrzennego,520957.html> [dostęp 14.02.2024].

- Nowak M., *Plan ogólny – nowy instrument w planowaniu przestrzennym*, „Nieruchomości C.H. Beck” 2023, nr 11.
- Okolski D., *Komentarz do art. 59*, [w:] D. Okolski (red.), *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2015.
- Okolski D., *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, [w:] D. Okolski (red.), *Prawo rynku nieruchomości. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Ustawa deweloperska. Własności lokali. Ochrona praw lokatorów. Koncesja na roboty budowlane lub usługi. Partnerstwo publiczno-prywatne. Komentarz*, Warszawa 2024.
- Zygilewska T., *Charakter prawny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska” 2018, sec. G, vol. 65, no. 2.

Źródła internetowe

- Będzie więcej czasu na przygotowanie planów ogólnych gmin. Jest projekt ustawy*, <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/bedzie-wiecej-czasu-na-przygotowanie-planow-ogolnych-gmin-jest-projekt-ustawy,507802.html> [dostęp 14.02.2024].
- Chmiel E., *Planowanie przestrzenne*, <https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/planowanie-przestrzenne> [dostęp 26.12.2023].
- Krzemiński K., *Rząd nie wycofa wprowadzonej przez PiS reformy planowania przestrzennego*, <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/rzad-nie-wycofa-wprowadzonej-przez-pis-reformy-planowania-przestrzennego,520957.html> [dostęp 14.02.2024].
- Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, data pisma 24.03.2023 r., <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> [dostęp 14.02.2024].

