

# U S T A W A

z dnia.....

## **Prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1)</sup>**

- 
- <sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawę z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, ustawę z dnia 8 października 1982 r. o społeczno-zawodowych organizacjach rolników, ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, ustawę z dnia 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Reformowanego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawę z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Chrześcijan Baptystów w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Zielonoświątkowego w Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, ustawę z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawę z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, ustawę z dnia 6 września 2001 r. o transporcie drogowym, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawę z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, ustawę z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, ustawę z dnia 10 lipca 2008 r. o odpadach wydobywczych, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o bateriach i akumulatorach, ustawę z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie, ustawę z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, ustawę z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawę z dnia 12 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne.

**Art. 1.** Ustawa określa zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym zakres i sposób postępowania w sprawach określania przeznaczenia terenów, przyjmując ochronę ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

**Art. 2.** Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) dobra kultury współczesnej – niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
- 2) dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej przez istniejący zjazd na nią lub przez zjazd określony w zezwoleniu na lokalizację zjazdu, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 oraz z 2019 r. poz. 698 i 730);
- 3) infrastruktura społeczna – obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, opieki nad dziećmi do lat 3, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej wraz z terenami, obiektami budowlanymi i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 4) infrastruktura techniczna – sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, infrastrukturę telekomunikacyjną oraz urządzenia niezbędne do ich funkcjonowania;
- 5) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy stanowiącej sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni nieruchomości budowlanej;

---

Agencji Mienia Wojskowego, z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawę z dnia 11 września 2015 r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustawę z dnia 13 grudnia 2015 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawę z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską, ustawę z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Prawo wodne, ustawę z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, ustawę z dnia 18 maja 2018 r. o centralnym porcie komunikacyjnym, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

- 6) interes publiczny – uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- 7) inwestycja celu publicznego – inwestycję realizującą cel publiczny, o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801), wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi oraz urządzeniami niezbędnymi do jej uruchomienia i prawidłowej eksploatacji bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania;
- 8) metropolia – obszar wyznaczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz. U. poz. 730) lub miasto stołeczne Warszawa,
- 9) gmina miejska – gmina miejska według krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego, o którym mowa w art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 649 i 730), która nie jest miastem na prawach powiatu;
- 10) gmina miejsko-wiejska – gmina miejsko-wiejska według krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego, o którym mowa w art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej;
- 11) gmina wiejska – gmina wiejska według krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego, o którym mowa w art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 649 i 730);
- 12) nieruchomość budowlana – nieruchomość gruntową rozumianą jako działkę ewidencyjną, część działki gruntu ograniczona linią kontury użytku gruntowego, granicą działki lub linią rozgraniczającą wyznaczoną w akcie planowania przestrzennego jak również zespół takich działek, lub ich części, sąsiadujących ze sobą, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej oraz uzbrojenie terenu spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów planowania przestrzennego;
- 13) powierzchnia zabudowy – powierzchnię rzutu pionowego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, które sięgają nie dalej niż 1,5 m od lica ściany zewnętrznej, w

szczególności: podziemnych części budynku, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni pod daszkami, markizami i występami dachowymi, okapem jak również balkonem;

- 14) pozwolenie na budowę – decyzję, o której mowa w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.<sup>2</sup>)
- 15) przestrzeń publiczna – powszechnie dostępny dla ruchu pieszego lub kołowego, obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne wraz z infrastrukturą techniczną. Przestrzenią publiczną jest w szczególności plac, skwer, promenada, bulwar, molo, teren zieleni publicznej, las stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego położony w granicach administracyjnych miasta,
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnię umożliwiającą naturalną wegetację roślin i naturalną retencję wód opadowych lub powierzchnię pokrytą wodami powierzchniowymi;
- 17) powierzchnia sprzedaży – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej lub hurtowej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów, bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur i komunikacji;
- 18) reklama – umiejscowienie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 19) roboty budowlane – roboty budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 20) szyld – tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 21) tablica reklamowa – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu

---

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1276, 1496 i 1669 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 51, 630, 695 i 730.

- placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 22) teren zamknięty – teren zamknięty, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019 r. poz. 725 i 730);
  - 23) teren zieleni publicznej – urządzony obszar zieleni ogólnodostępnej wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryty roślinnością, pełniący funkcje publiczne, a w szczególności park, zieleniec, ogród botaniczny, ogród zoologiczny, ogród jordanowski i ogród zabytkowy – z wyłączeniem cmentarzy.
  - 24) urządzenie reklamowe – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 25) urząd gminy – w odniesieniu do miasta stołecznego Warszawy również urząd dzielnicy;
  - 26) uzbrojeniu terenu – dostęp nieruchomości budowlanej do sieci infrastruktury technicznej niezbędny dla realizacji i funkcjonowania obiektu budowlanego lub, w przypadku braku takiego dostępu, urządzenia indywidualne zapewniające nieruchomości budowlanej uzbrojenie w wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz oraz gromadzące lub oczyszczające ścieki i wody opadowe;
  - 27) wartość nieruchomości – wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
  - 28) wójt – również burmistrza lub prezydenta miasta;
  - 29) wysokość budynku - odległość w pionie pomiędzy najniższym położonym punktem budynku w części wzniesionej ponad poziom gruntu rodzimego a najwyższym położonym punktem stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, do której nie wlicza się urządzeń montowanych na dachu budynku, nie związanych z jego funkcjonowaniem;
  - 30) zabudowa – budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane lub zespół takich budynków;
  - 31) zmiana zagospodarowania terenu – trwała ingerencja w zagospodarowanie terenu polegająca na:
    - a) budowie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawa budowlanego,
    - b) zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

- c) zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym gruntu rolnego lub leśnego na cele nierolne i nieleśne;
- 32) zrównoważony rozwój – rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.<sup>3</sup>).

**Art. 3.** Ład przestrzenny jest dobrem wspólnym i podlega ochronie prawnej w procesie gospodarowania przestrzenią.

**Art. 4.** 1. Organy władzy publicznej gospodarują przestrzenią w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony:

- 1) wykorzystując do zabudowy w pierwszej kolejności istniejące zasoby obszarów zurbanizowanych;
- 2) podejmując szczególne działania w celu racjonalnego zagospodarowania obszarów zurbanizowanych, wymagających rewitalizacji, w tym przekształcenia urbanistycznego;
- 3) wyznaczając obszary nowej urbanizacji wyłącznie w przypadku, gdy wynika to z racjonalnych potrzeb rozwojowych.

2. Racjonalny sposób gospodarowania przestrzenią, na równi uwzględnia jej ograniczenia naturalne, faktyczne i prawne, walory środowiskowe, potrzeby społeczne, ekonomiczne oraz estetyczne.

3. Zasada zrównoważonego rozwoju jest podstawą gospodarowania przestrzenią przez organy władzy publicznej, które dążą do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz zapewnienia wysokiej jakości życia społecznego.

4. W gospodarowaniu przestrzenią interes publiczny jest nadrzędny nad interesem jednostki.

**Art. 5.** 1. W celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią organy publiczne kształtują politykę przestrzenną i realizują ją przez planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

2. Zadania, o których mowa w ust. 1, realizowane są jawnie oraz w sposób zapewniający partycypację społeczną.

---

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1356, 1564, 1590, 1592, 1648, 1722, 2161 i 2533 oraz z 2019 r. poz. 42, 412, 452)

## Rozdział 2

### Planowanie przestrzenne w gminie

**Art. 6.** Planowanie przestrzenne w gminie polegające na ustalaniu przeznaczenia terenu gminy lub sposobu jego zagospodarowania, z wyjątkiem:

- 1) morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej,
- 2) terenu zamkniętego innego niż ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu,
- 3) terenu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim lub powiatowym, ustalonej w decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu odpowiednio krajowym, wojewódzkim lub powiatowym należy do zadań własnych gminy.

**Art. 7. 1.** Ustalenie przeznaczenia terenu gminy lub sposobu jego zagospodarowania jest dokonywane w gminnych aktach planowania przestrzennego, którymi są:

- 1) plan ogólny przeznaczenia terenów gminy;
- 2) plan zabudowy terenów gminy;
- 3) gminne standardy urbanistyczne.

2. Gminne akty planowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego.

3. Ustalenia gminnych aktów planowania przestrzennego ograniczają sposób korzystania z nieruchomości.

**Art. 8. 1.** Gmina sama albo wspólnie z gminą albo gminami sąsiadującymi tworzy gminne albo międzygminne biuro planowania przestrzennego, zwane dalej "biurem".

2. Wójt przy pomocy biura realizuje zadania określone w ustawie.

3. Pracami biura kieruje główny projektant.

4. Biuro zatrudnia osoby o zróżnicowanym, specjalistycznym wykształceniu i doświadczeniu zawodowym, niezbędnym do komplementarnego projektowania planistycznego i urbanistycznego, uwzględniającego wszystkie aspekty rozwojowe przestrzeni zurbanizowanych i niezurbanizowanych, zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego, potrzeb społecznych, wartości architektonicznych i krajobrazowych oraz racjonalności ekonomicznej struktur osadniczych i sieci infrastruktury technicznej.

**Art. 9. 1.** Głównym projektantem może być osoba, która:

- 1) pozytywnie zdała egzaminem państwowym z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz urbanistyki;

- 2) posiada co najmniej trzyletnie doświadczenie w sporządzaniu projektów aktów planowania przestrzennego oraz spełnia co najmniej jeden z warunków:
- a) posiada uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nabyte na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. poz. 99, 178 i 192, z 1990 r. poz. 198 i 505 oraz z 1993 r. poz. 212),
  - b) posiada uprawnienia urbanistyczne nabyte na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.<sup>4</sup>),
  - c) posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725, z 2018 r. poz. 1669 oraz z 2019 r. poz. 577 i 730),
  - d) posiada tytuł zawodowy magistra, magistra inżyniera lub równorzędny i ukończyła:
    - studia drugiego stopnia albo jednolite studia magisterskie w obszarze związanym z planowaniem przestrzennym, urbanistyką lub gospodarką przestrzenną lub
    - studia podyplomowe w zakresie planowaniem przestrzennego, urbanistyki lub gospodarki przestrzennejo ile program tych studiów i ich ukończenie gwarantują uzyskanie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji odpowiednich do sporządzania aktu planowania przestrzennego;
- 3) jest obywatelem państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, i nabyła kwalifikacje zawodowe do projektowania zagospodarowania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego w skali lokalnej i regionalnej odpowiadające wymaganiom określonym w pkt 1 i 2.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przeprowadza egzamin, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz powołuje członków komisji egzaminacyjnej spośród osób wyróżniających się wiedzą, kwalifikacjami i doświadczeniem zawodowym z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>4</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. poz. 412 i 1279, z 2000 r. poz. 124, 1157 i 1268, z 2001 r. poz. 42, 1085, 1229 i 1804, z 2002 r. poz. 253, 984 i 1112)



3. Za uczestnictwo w pracach komisji egzaminacyjnej, członkowie komisji egzaminacyjnej otrzymują wynagrodzenie.

4. Członkowie komisji egzaminacyjnej są powoływani na okres 2 lat.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może odwołać członka komisji, o której mowa w ust. 2, przed upływem 2 lat w przypadku:

- 1) utraty wymaganych kwalifikacji;
- 2) rażącego naruszenia obowiązków;
- 3) skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa;
- 4) uzasadnionego wniosku członka komisji.

6. Egzamin, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlega opłacie w wysokości 50 % minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania w zakresie kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia członków komisji egzaminacyjnej, tryb i sposób przeprowadzania egzaminów oraz szczegółowe zasady wynagradzania członków komisji egzaminacyjnej.

**Art. 10. 1.** Wójt powołuje gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, jako organ doradczy oraz w drodze regulaminu, ustala jej organizację i tryb działania. Wójtowie gmin sąsiadujących mogą na mocy porozumienia powołać wspólną gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną.

2. Gminna komisja urbanistyczno - architektoniczna składa się z minimum 5 osób o wykształceniu i przygotowaniu zawodowym, związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.

3. Główny projektant w gminie nie może być członkiem gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej w tej samej gminie.

4. W porozumieniu, o którym mowa w ust. 1, określa się tryb funkcjonowania oraz sposób finansowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej.

## **Oddział 1**

### **Plan ogólny przeznaczenia terenów gminy**

**Art. 11.** W celu realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy obowiązkowo sporządza się i rada gminy uchwała dla obszaru w granicach

administracyjnych gminy plan ogólny przeznaczenia terenów gminy, zwany dalej planem ogólnym.

**Art. 12. 1.** W planie ogólnym gmina wyznacza strefy funkcjonalne oraz w ich granicach ustala przeznaczenie terenu, oraz może odpowiednio wskazać:

- 1) tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy, której realizacja następuje wyłącznie na podstawie planu zabudowy albo decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny;
- 2) tereny przeznaczone do uzupełnienia zabudowy, której realizacja może nastąpić na podstawie:
  - a) planu zabudowy albo
  - b) decyzji lokalizacyjnej, albo
  - c) decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny;
- 3) tereny, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) lokalizację podstawowej infrastruktury technicznej i społecznej o znaczeniu gminnym;
- 5) obiekty i obszary, o których mowa w art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. -Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 poz. 868), dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obszarów i terenów górniczych.

2. W granicach metropolii można wyznaczyć następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa śródmiejska;
- 2) strefa miejska;
- 3) strefa podmiejska;
- 4) strefa wiejska;
- 5) strefa rolnicza i leśna;
- 6) strefa naturalna.

3. W granicach administracyjnych miast na prawach powiatu można wyznaczyć następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa śródmiejska;
- 2) strefa miejska;
- 3) strefa podmiejska;
- 4) strefa rolnicza i leśna;
- 5) strefa naturalna.

4. W granicach administracyjnych gmin miejskich można wyznaczyć następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa miejska;
- 2) strefa podmiejska;
- 3) strefa rolnicza i leśna;
- 4) strefa naturalna.

5. W granicach administracyjnych gmin miejsko-wiejskich można wyznaczyć następujące strefy funkcjonalne:

- 1) w granicach administracyjnych miasta:
  - a) strefa miejska,
  - b) strefa podmiejska,
  - c) strefa rolnicza i leśna,
  - d) strefa naturalna;
- 2) poza granicami administracyjnymi miasta:
  - a) strefa podmiejska,
  - b) strefa wiejska,
  - c) strefa rolnicza i leśna,
  - d) strefa naturalna.

6. W granicach administracyjnych gmin wiejskich można wyznaczyć następujące strefy funkcjonalne:

- 1) strefa podmiejska;
- 2) strefa wiejska;
- 3) strefa rolnicza i leśna;
- 4) strefa naturalna.

7. W planie ogólnym można również wyznaczyć:

- 1) specjalne strefy funkcjonalne, obejmujące tereny szczególnego przeznaczenia o jednorodnej funkcji, w szczególności: zespoły wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tereny przemysłowe, kopalnie, produkcyjne, składów i magazynów;
- 2) jednostkowe strefy funkcjonalne, obejmujące tereny i obiekty podlegające ochronie lub których wyznaczenie jest wymagane ze względu na utrzymanie lub poprawę jakości życia i środowiska, w szczególności: przestrzenie publiczne, obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, kliny napowietrzające, obiekty infrastruktury technicznej i społecznej.

**Art. 13.** 1. W planie ogólnym uwzględnia się:

- 1) ustalenia strategii rozwoju gminy oraz
- 2) uwarunkowania dla planowania przestrzennego w gminie, takie jak:
  - a) dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów gminy,
  - b) wiążące ustalenia dokumentów tworzonych na podstawie przepisów odrębnych, odnoszące się do przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczące:
    - terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, lub powiatowym, ustalonych w drodze decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu odpowiednio krajowym wojewódzkim lub powiatowym,
    - terenów zamkniętych wraz z ich strefami ochronnymi,
    - specjalnych stref ekonomicznych,
    - pomników zagłady i ich stref ochronnych,
    - stref ograniczonego użytkowania,
    - udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi i obszarami ochronnymi,
    - terenów górniczych,
    - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - obszarów osuwania się mas ziemnych,
    - obszarów ochrony uzdrowiskowej,
    - terenów objętych ochroną konserwatorską,
    - innych terenów występujących w gminie, w tym objętych ochroną, na podstawie przepisów odrębnych;
  - c) wynik bilansu terenów do zabudowy, sporządzanego na potrzeby strategii rozwoju gminy, w zakresie zapotrzebowania nowych terenów do zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną;
  - d) sposób zagospodarowania terenów przyległych w gminach sąsiednich, w tym jego oddziaływanie na teren gminy.

2. W planie ogólnym bierze się pod uwagę wytyczne:

- 1) średniookresowej strategii rozwoju kraju oraz strategii rozwoju województwa;

- 2) strategii sektorowych, o których mowa w art. 13 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2018 r. poz. 1307 i z 2018 r. poz. 1669);
- 3) dokumentów, programów i analiz sporządzanych przez gminę.

**Art. 14.** 1. Plan ogólny składa się z części tekstowej i graficznej.

2. Część tekstowa planu ogólnego stanowi treść uchwały.

3. Część graficzną planu ogólnego, która stanowi załącznik do uchwały, tworzy się na podstawie danych przestrzennych zawartych w zbiorach danych przestrzennych, o których mowa w rozdziale 8.

4. Plan ogólny zawiera ustalenia, o których mowa w art. 12, oraz część informacyjną w zakresie uwarunkowań dla planowania przestrzennego w gminie, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2.

5. Wraz z planem ogólnym sporządza się:

- 1) prognozę oddziaływania planu ogólnego na środowisko;
- 2) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu ogólnego;
- 3) uzasadnienie ustaleń planu ogólnego wskazujące opis charakterystyki uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz ich wpływu na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego gminy oraz opis zgodności z ustaleniami strategii rozwoju gminy, jak również harmonogram uchwalenia planów zabudowy, o ile w tym planie wskazano obszary rozwoju zabudowy.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia wymagany zakres treści projektu planu ogólnego z podziałem na część tekstową i graficzną, uwzględniając:

- 1) sposób zapisu ustaleń części tekstowej;
- 2) wymaganą skalę, tryb i standardy techniczne tworzenia oraz udostępniania części graficznej i danych przestrzennych;
- 3) wzory stosowanych oznaczeń i nazewnictwa;
- 4) sposób powiązania wyznaczonych stref funkcjonalnych w projektowanym przeznaczeniu;
- 5) wymogi dotyczące materiałów planistycznych.

**Art. 15.** 1. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

2. Po podjęciu uchwały, o której mowa w ust. 1 wójt:

- 1) rozpatruje złożone wnioski do planu ogólnego;
- 2) sporządza wariantowe założenia do planu ogólnego, w których przedstawia możliwe sposoby realizacji strategii rozwoju gminy oraz sposób odniesienia się do wytycznych strategii rozwoju kraju i zintegrowanej strategii rozwoju województwa, a także konsekwencje społeczne, środowiskowe, ekonomiczne i gospodarcze realizacji poszczególnych wariantów;
- 3) przeprowadza dyskusję publiczną oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej debatę publiczną nad wariantowymi założeniami do planu;
- 4) rozpatruje uwagi złożone do wariantowych założeń do planu ogólnego, w tym w trakcie dyskusji i debaty publicznej oraz odpowiednio wprowadza zmiany do wariantowych założeń do planu ogólnego;
- 6) za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2019r .poz. 123 i 730) uzyskuje opinie do wariantowych założeń do planu ogólnego od organów i jednostek właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu;
- 7) biorąc pod uwagę wyniki dyskusji i debaty publicznej oraz opinie, o których mowa w pkt 6, sporządza projekt planu ogólnego wraz z dokumentami, o których mowa w art. 14 ust. 5;
- 8) przeprowadza dyskusję publiczną i za pomocą środków komunikacji elektronicznej debatę publiczną nad projektem planu ogólnego;
- 9) rozpatruje uwagi przedstawione do projektu planu ogólnego i odpowiednio wprowadza zmiany do tego projektu;
- 10) uzyskuje opinie o projekcie planu ogólnego:
  - a) gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 10,
  - b) gmin sąsiednich,
  - c) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
  - d) właściwych organów administracji geologicznej,
  - e) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
  - f) właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego,

- g) starosty, jako organu ochrony środowiska,
  - h) operatorów systemu infrastruktury technicznej i właściwych zarządców dróg,
  - i) wojewody i zarządu województwa;
- 11) uzgadnia projekt planu ogólnego z:
- a) wojewodą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym,
  - b) zarządem województwa w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
  - c) starostą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym,
  - d) zarządcami dróg, Urzędem Transportu Kolejowego, Urzędem Lotnictwa Cywilnego, w zakresie wpływu planowanego przeznaczenia terenów przylegających, odpowiednio do pasa drogowego, terenu kolejowego oraz lotniska, na ich funkcjonowanie;
  - e) właściwym organem wojskowym
  - f) właściwym miejscowo komendantem oddziału Straży Granicznej w przypadku wpływu inwestycji na ochronę granicy państwowej i kontrolę ruchu granicznego,
  - g) Komendantem Służby Ochrony Państwa w zakresie bezpieczeństwa państwa,
  - h) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - i) organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
  - j) ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - k) wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie zagospodarowania terenów wpisanych do rejestru zabytków,
  - l) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - m) innymi organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) wprowadza do projektu planu ogólnego zmiany wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień i uzyskanych zgód;
- 13) przedkłada radzie gminy projekt planu ogólnego do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych wniosków i uwag do planu, założeń do planu i projektu planu oraz dokumentami, o których mowa w art. 14 ust. 5.

**Art. 16.** Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmiany w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego czynności, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 9-13, odpowiednio przeprowadza się jedynie w części projektu planu ogólnego objętej zmianą.

**Art. 17.** Uzgodnienia projektu planu ogólnego dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 oraz z 2019 r. poz. 60 i 730). Stroną w postępowaniu o uzgodnienie jest gmina.

**Art. 18. 1.** Wójt ustala termin przedstawienia opinii, uzgodnienia albo wydania zgody przez właściwe organy, nie krótszy niż 30 dni od dnia udostępnienia projektu planu ogólnego za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

2. Nieprzedstawienie opinii, stanowiska lub warunków uzgodnienia lub uzyskania zgody, w terminie, o którym mowa w ust. 1, uważa się za równoznaczne odpowiednio z wyrażeniem pozytywnej opinii, uzgodnieniem albo wyrażeniem zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

3. Wójt może przeprowadzić opiniowanie i uzgadnianie projektu planu ogólnego poprzez zorganizowanie konferencji opiniująco - uzgadniającej z udziałem przedstawicieli organów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 – 12, jeżeli uzna, że jej przeprowadzenie przyczyni się do właściwego opiniowania lub uzgodnienia projektu planu ogólnego, w szczególności w przypadku zgłoszenia do projektu licznych uwag. Ustalenia protokołu z przebiegu konferencji zastępują opinie i uzgodnienia dokonane w trybie art. 15 ust. 2 pkt 10 - 12.

4. Zaproszenie na konferencję opiniująco – uzgadniającą wójt przesyła do przedstawicieli organów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 – 12, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

5. Wójt może uznać brak uczestnictwa w konferencji opiniująco - uzgadniającej odpowiednio za wyrażenie pozytywnej opinii, uzgodnienie albo wyrażenie zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**Art. 19. 1.** Organ, z którym uzgodniono projekt planu ogólnego, ponosi koszty zmiany tego projektu, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska.



2. Jeżeli organ, o którym mowa w ust. 1, w ramach samorządu województwa wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, Skarb Państwa ponosi koszty zmiany projektu planu ogólnego gdy zmiana stanowiska organu wynika ze zmiany ustawy lub z wiążących ten organ nowych ustaleń właściwego organu administracji rządowej.

**Art. 20.** Organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego:

- 1) w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej, są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu projektu planu ogólnego, polegającej na składaniu wniosków, wyrażaniu opinii, oraz udostępnianiu informacji;
- 2) w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują i uzgadniają, na swój koszt projekt planu ogólnego.

**Art. 21.** Wójt ma obowiązek:

- 1) ogłosić w prasie miejscowej, przez obwieszczenie w siedzibie urzędu gminy oraz przez indywidualne zawiadomienie osób i jednostek, o których mowa w art. 23, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie o:
  - a) podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz miejscu udostępnienia tej uchwały w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego, o którym mowa w rozdziale 9,
  - b) możliwości i miejscu składania wniosków i uwag do wariantowych założeń do planu ogólnego, projektu planu ogólnego oraz do planu ogólnego,
  - c) miejscu i terminie dyskusji publicznej nad założeniami do planu ogólnego i projektem planu ogólnego, nie później niż na 7 dni przed terminem dyskusji,
  - d) terminie i zasadach prowadzenia debaty za pomocą środków komunikacji elektronicznej, nie później niż na 7 dni przed terminem debaty,
  - e) podjęciu uchwały o uchwaleniu planu ogólnego;
- 2) zawiadomić za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną instytucje i organy właściwe do opiniowania, uzgadniania i uzyskiwania zgód do projektu planu ogólnego o:

- a) podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, miejscu udostępnienia tej uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu ogólnego,
  - b) możliwości zaopiniowania założeń do planu ogólnego i miejscu ich udostępnienia,
  - c) możliwości odpowiednio zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu ogólnego;
- 3) na bieżąco udostępniać w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego:
- a) aktualne informacje na temat stanu i postępu prac nad projektem planu ogólnego, w tym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o czynnościach, o których mowa w art. 15 ust. 2,
  - b) aktualne informacje o możliwości i miejscu:
    - składania wniosków i uwag do założeń do planu ogólnego, projektu planu ogólnego i planu ogólnego,
    - udziału w dyskusjach publicznych i debatach publicznych nad założeniami do planu ogólnego i projektem planu ogólnego,
  - c) wariantowe założenia do planu ogólnego i projekt planu ogólnego, wraz z dokumentami, o których mowa w art. 14 ust. 5,
  - d) plan ogólny po jego uchwaleniu,
  - e) rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu ogólnego,
  - f) wyniki oceny aktualności planu ogólnego, o których mowa w art. 56 pkt 6,
  - g) zarządzenie zastępcze wojewody w sprawie zmiany planu ogólnego;
- 4) w każdym czasie udostępnić w siedzibie gminy w postaci papierowego wydruku dokumenty, o których mowa w pkt 1, oraz wydać wypis lub wyrys z planu ogólnego.

**Art. 22.** Każdy w każdym czasie może wnieść wnioski lub uwagi do wariantowych założeń, do planu ogólnego, projektu planu ogólnego oraz do planu ogólnego, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną podając swoje imię, nazwisko oraz adres.

**Art. 23.** Każdy może złożyć w siedzibie urzędu gminy lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną oświadczenie o chęci otrzymywania za pomocą środków komunikacji elektronicznej informacji o czynnościach, o których mowa w art. 15.

**Art. 24. 1.** Plan ogólny uchwała rada gminy.

2. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 rada gminy podejmuje odrębne uchwały o:

- 1) rozpatrzeniu złożone a nie uwzględnione wnioski i uwagi do wariantowych założeń do planu ogólnego, projektu planu ogólnego oraz planu ogólnego, o ile zostały równocześnie zgłoszone do rozpatrzenia przez radnego;
- 2) stwierdzeniu zgodności projektu planu ogólnego z ustaleniami strategii rozwoju gminy, o której mowa w art. 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506).

3. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu ogólnego, czynności, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 - 14, przeprowadza się ponownie w odpowiednim zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

4. Przedmiotem czynności, o których mowa w ust. 3, może być jedynie część projektu planu ogólnego objęta zmianą.

**Art. 25.** 1. Wójt przedkłada uchwały, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2, wraz z załącznikami wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

2. Wojewoda po stwierdzeniu zgodności uchwały o której mowa w art. 24 ust. 1 z przepisami prawa publikuje ją w dzienniku urzędowym województwa.

**Art. 26.** Zmiana planu ogólnego, bez względu na obszar objęty zmianą, następuje w trybie, w jakim następuje uchwalenie planu ogólnego i obejmuje cały obszar w granicach administracyjnych gminy.

**Art. 27. 1.** Niezwłocznie po:

- 1) wejściu w życie powszechnie obowiązującego przepisu prawa, lub
- 2) uprawomocnieniu się decyzji w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu odpowiednio krajowym, wojewódzkim lub powiatowym, lub
- 3) nadaniu wiążącego charakteru ustaleniom dokumentów o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzecie - trzynaste

- wójt przygotowuje projekt zmiany planu ogólnego wraz z dokumentami, o których mowa w art. 14 ust. 5 pkt 2 i 3, jeżeli obowiązujący plan ogólny jest sprzeczny z aktami, o których mowa w pkt 1-3.

2. Po przygotowaniu projektu zmiany planu ogólnego wójt uzgadnia ten projekt odpowiednio z:

- 1) wojewodą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 2) marszałkiem województwa, w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;
- 3) starostą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- 4) organem właściwym w sprawie wiążących ustaleń dokumentów, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzecie -dwunaste,

3. Rada gminy niezwłocznie po przedłożeniu projektu planu ogólnego przez wójta uchwała ten plan.

4. Czynności, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. e , pkt 3 lit a, d oraz e realizuje się odpowiednio.

**Art. 28.** 1. W przypadku, gdy zmiana planu ogólnego wynika z konieczności usunięcia niezgodności ze strategią gminy w całości lub w części, zmiany tej dokonuje się na zasadach ogólnych.

2. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu ogólnego w terminie miesiąca od podjęcia uchwały o przyjęciu strategii rozwoju gminy.

**Art. 29.** Wojewoda w trybie zarządzenia zastępczego, dokonuje niezbędnej zmiany planu ogólnego, obciążając kosztami dokonania tej zmiany gminę, jeżeli rada gminy nie podejmie uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 3.

**Art. 30.** Z dniem wejścia w życie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego traci moc prawną dotychczasowy plan ogólny.

**Art. 31.** 1. Koszty sporządzenia i zmiany planu ogólnego obciążają budżet gminy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Koszty zmiany planu ogólnego obciążają:

- 1) budżet państwa – w takiej części, w jakiej zmiana planu ogólnego wynika z konieczności uwzględnienia w nim lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym ustalonej w decyzji wojewody w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 2) budżet województwa - w takiej części, w jakiej zmiana planu ogólnego wynika z konieczności uwzględnienia w nim lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim ustalonej w decyzji wojewody w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;

- 3) budżet powiatu - w takiej części, w jakiej zmiana planu ogólnego wynika z konieczności uwzględnienia w nim lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, ustalonej w decyzji starosty w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym.

**Art. 32.** 1. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

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

## Oddział 2

### **Plan zabudowy terenów gminy**

**Art. 33.** 1. W celu ustalenia szczegółowego przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania na podstawie planu ogólnego, w szczególności dla terenów przeznaczonych w planie ogólnym do rozwoju zabudowy albo uzupełnienia zabudowy, sporządza się i uchwała plan zabudowy terenów gminy, zwany dalej "planem zabudowy".

2. Minimalny obszar planu zabudowy obejmuje w całości:

- 1) jednostkę urbanistyczną rozmienianą jako obszar, na którym są spełnione krajowe standardy planistyczne, z zastrzeżeniem art. 126 pkt 2 lub
- 2) specjalną strefę funkcjonalną.

**Art. 34.** 1. W planie zabudowy ustala się obowiązkowo:

- 1) granice jednostek urbanistycznych oraz szczegółowe przeznaczenie terenów, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu dotyczące:
  - a) budowy infrastruktury technicznej i społecznej,
  - b) kształtowania przestrzeni publicznych,
  - c) parametrów nieruchomości budowlanych oraz nowej zabudowy,
  - d) sytuowania obiektów budowlanych,

- e) uzbrojenia nieruchomości budowlanych,
  - f) sytuowania reklam,
  - g) kształtowania terenów zielonych,
  - h) ochrony środowiska;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dla terenów, o których mowa w ust. 4.

2. W planie zabudowy ustala się w zależności od potrzeb:

- a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- c) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- d) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów wymagających rewitalizacji,
- e) inne zasady zagospodarowania terenu realizujące politykę przestrzenną gminy.

3. W planie zabudowy uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju gminy i planu ogólnego oraz uwarunkowania i wytyczne dla planowania przestrzennego w gminie, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2.

4. Tereny przeznaczone w planie zabudowy na nowe:

- 1) drogi publiczne oraz tereny, które będą przez te drogi obsługiwane,
  - 2) tereny przestrzeni publicznej
- wymagają przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

**Art. 35.** 1. Plan zabudowy składa się z części tekstowej i graficznej.

2. Część tekstowa planu zabudowy stanowi treść uchwały.

3. Część graficzną planu zabudowy, która stanowi załącznik do uchwały, tworzy się na podstawie danych przestrzennych zawartych w zbiorach danych przestrzennych, o których mowa w rozdziale 8.

4. Plan zabudowy zawiera ustalenia, o których mowa w art. 34 ust. 1 i 2, oraz część informacyjną w zakresie uwarunkowań dla planowania przestrzennego w gminie, o których mowa w art. 34 ust. 3.

5. Wraz z planem zabudowy sporządza się:

- 1) prognozę oddziaływania planu zabudowy na środowisko;
- 2) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zabudowy;

- 3) uzasadnienie ustaleń planu zabudowy wskazujące opis charakterystyki uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz ich wpływu na przyjęte rozwiązania przestrzenne gminy, opis zgodności z ustaleniami strategii rozwoju gminy i planem ogólnym, opis sposób realizacji zasady kompensacji, o ile miała miejsce, jak również wpływ realizacji ustaleń planu zabudowy na budżet gminy;
- 4) założenia do geodezyjnego projektu scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 104 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w planie zabudowy wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady sporządzania planu zabudowy, w tym:

- 1) układ i zakres treści;
- 2) sposób zapisu ustaleń części tekstowej;
- 3) wymaganą skalę, tryb i standardy techniczne tworzenia oraz udostępniania części graficznej;
- 4) wzory stosowanych oznaczeń i nazewnictwa;
- 5) szczegółowe zasady wyznaczania jednostek urbanistycznych;
- 6) wymogi dotyczące materiałów planistycznych;
- 7) wymogi dotyczące sposobu dokumentowania prac nad sporządzeniem albo zmianą planu zabudowy.

**Art. 36. 1.** Rada gminy zgodnie z harmonogramem uchwalenia planów zabudowy z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu zabudowy.

2. Po podjęciu uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt:

- 1) rozpatruje złożone wnioski do planu zabudowy;
- 2) sporządza projekt planu zabudowy wraz z dokumentami, o których mowa w art. 35 ust. 4;
- 3) przeprowadza dyskusję publiczną oraz, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, debatę publiczną nad projektem planu zabudowy;
- 4) rozpatruje uwagi złożone do projektu planu zabudowy, w tym w trakcie dyskusji i debaty publicznej, i w zależności od potrzeb wprowadza wynikające z nich zmiany do projektu planu zabudowy;

- 5) uzyskuje opinie o projekcie planu zabudowy w zakresie, który nie podlegał opiniowaniu w trakcie sporządzania projektu planu ogólnego:
  - a) gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 10,
  - b) wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem,
  - c) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
  - d) właściwych organów administracji geologicznej,
  - e) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
  - f) właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego,
  - g) starosty jako organu ochrony środowiska,
  - h) operatorów systemu infrastruktury technicznej,
  - i) wojewody i zarządu województwa;
- 6) uzgadnia projekt planu zabudowy w zakresie, który nie podlegał uzgadnianiu w trakcie sporządzania projektu planu ogólnego z podmiotami wskazanymi w art. 15 ust. 2 pkt 11;
- 7) występuje o zgodę, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 8) wprowadza do projektu planu zabudowy zmiany wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień i uzyskanych zgód;
- 9) przedkłada radzie gminy projekt planu zabudowy do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych wniosków i uwag do projektu planu zabudowy i planu zabudowy wraz z dokumentami, o których mowa w art. 35 ust. 5.

**Art. 37. 1** Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu zabudowy, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu zabudowy, czynności, o których mowa w art. 36 ust. 2 pkt 2-9, przeprowadza się ponownie w odpowiednim zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przedmiotem czynności, o których mowa w ust. 1, może być jedynie część projektu planu zabudowy objęta zmianą.

**Art. 38.** Przepisy art. 17 - 23, stosuje się odpowiednio do planu zabudowy.



**Art. 39.** Procedura sporządzenia i uchwalenia planu zabudowy może być prowadzona równocześnie z procedurą sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań ustawy dotyczących obu planów.

**Art. 40.** 1. Plan zabudowy uchwała rada gminy.

2. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 rada gminy:

- 1) rozpatruje złożone a nie uwzględnione wnioski i uwagi do projektu planu zabudowy i planu zabudowy, o ile zostały równocześnie zgłoszone do rozpatrzenia przez radnego oraz
- 2) stwierdza zgodność projektu planu zabudowy z ustaleniami strategii rozwoju gminy, o której mowa w art. 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz z planem ogólnym.

3. Granice obszaru objętego planem zabudowy wskazane na załączniku graficznym do uchwały stanowią dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1472 oraz z 2019 r. poz. 730).

**Art. 41.** 1. Wójt przedkłada uchwałę, o której mowa w art. 40 ust. 1 wraz z dokumentami o których mowa w art. 35 ust. 4 wojewodzie w celu oceny jej zgodności z przepisami prawa.

2. Wojewoda po stwierdzeniu zgodności uchwały z przepisami prawa publikuje uchwałę, o której mowa w art. 40 ust. 1 w dzienniku urzędowym województwa.

**Art. 42.** Przepisy art. 26 stosuje się odpowiednio do planu zabudowy.

**Art. 43.** 1. Niezwłocznie po:

- 1) wejściu w życie powszechnie obowiązującego przepisu prawa lub
- 2) uprawomocnieniu się decyzji w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu odpowiednio krajowym, wojewódzkim lub powiatowym, lub
- 3) nadaniu wiążącego charakteru ustaleniom dokumentów o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzecie - dwunaste

- wójt przygotowuje projekt zmiany planu zabudowy wraz z dokumentami, o których mowa w art. 14 ust. 5 pkt 2 i 3, jeżeli obowiązujący plan zabudowy jest sprzeczny z aktami, o których mowa w pkt 1-3.

2. Po przygotowaniu projektu zmiany planu zabudowy wójt uzgadnia ten projekt odpowiednio z:

- 1) wojewodą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;

- 2) marszałkiem województwa, w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;
- 3) starostą w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- 4) organem właściwym w sprawie wiążących ustaleń dokumentów, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzecie - dwunaste.

3. Rada gminy niezwłocznie po przedłożeniu projektu planu zabudowy przez wójta uchwała ten plan.

4. Czynności, o których mowa w art. 21 pkt 1 lit. e , pkt 3 lit a, d oraz e realizuje się odpowiednio.

5. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu zabudowy również w przypadku uznania go za niezgodny ze strategią gminy lub planem ogólnym w całości lub części.

6. Zmiana planu zabudowy bez względu na obszar objęty zmianą następuje w trybie uchwalenia planu zabudowy obejmującego cały obszar objęty zmienianym planem.

7. Z dniem wejścia w życie uchwały, o której mowa w ust. 1 traci moc prawną dotychczasowy plan zabudowy dla tego terenu.

**Art. 44.** Jeżeli pomimo powstania obowiązku zmiany planu zabudowy, o którym mowa w art. 43 ust. 1 rada gminy w ciągu 3 miesięcy nie dokona zmiany planu wojewoda, w trybie zarządzenia zastępczego, dokonuje niezbędnej zmiany planu zabudowy, obciążając kosztami zmiany gminę.

**Art. 45.** Przepisy art. 29 - 32 stosuje się odpowiednio do planu zabudowy.

### Oddział 3

#### **Gminne standardy urbanistyczne**

**Art. 46.** 1. W celu ustalenia zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie ogólnym do uzupełnienia zabudowy i nie objętych planem zabudowy rada gminy może uchwalić gminne standardy urbanistyczne.

2. Gminne standardy urbanistyczne mogą być uchwalane dla części terenów, o których mowa w ust. 1.

3. Wejście w życie uchwały w sprawie planu zabudowy powoduje wygaśnięcie uchwały w sprawie gminnych standardów urbanistycznych dla terenu objętego tym planem.

4. Jeżeli gmina uchwali standard gminny dla danego terenu, standard krajowy w tym zakresie i dla tego terenu nie obowiązuje.

**Art. 47.** 1. Przedmiotem gminnych standardów urbanistycznych może być zakres objęty krajowymi standardami zabudowy oraz:

- 1) 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;
- 2) zasady i warunki sytuowania szyldów, które mogą być umieszczone na danej nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność, ich rozmiary oraz liczbę;
- 3) zasady albo zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów;
- 4) inne wymogi i zasady dotyczące zmiany zagospodarowania terenów.

2. W gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju gminy, planu ogólnego oraz uwarunkowania i wytyczne dla planowania przestrzennego w gminie, o których mowa w art. 13 ust. 2.

**Art. 48.** 1. Gminne standardy urbanistyczne sporządza się w formie tekstowej.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu gminnych standardów urbanistycznych w części tekstowej, uwzględniając w szczególności wymogi w zakresie:

- 1) sposobu zapisu standardów;
- 2) wzorów nazewnictwa;
- 3) wymogów dotyczących sposobu dokumentowania prac nad sporządzeniem albo zmianą standardów.

**Art. 49.** 1. W celu ustanowienia gminnych standardów urbanistycznych rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania standardów.

2. Po podjęciu uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt:

- 1) rozpatruje złożone wnioski dotyczące gminnych standardów urbanistycznych;
- 2) sporządza projekt gminnych standardów urbanistycznych wraz z uzasadnieniem;
- 3) przeprowadza dyskusję publiczną oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej - debatę publiczną nad projektem gminnych standardów urbanistycznych;
- 4) rozpatruje uwagi złożone do projektu gminnych standardów urbanistycznych, w tym w trakcie dyskusji i debaty publicznej oraz wprowadza do projektu gminnych standardów urbanistycznych zmiany wynikające z uwzględnionych uwag;

- 5) uzyskuje opinię o projekcie gminnych standardów urbanistycznych od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 10 oraz uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie zasad zagospodarowania terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 6) wprowadza do projektu gminnych standardów urbanistycznych zmiany wynikające z uzyskanej opinii i dokonanego uzgodnienia;
- 7) przedkłada radzie gminy projekt gminnych standardów urbanistycznych z uzasadnieniem do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych wniosków i uwag do standardów i projektu standardów.

3. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie gminnych standardów urbanistycznych, czynności, o których mowa w ust. 2 przeprowadza się jedynie w części projektu objętej zmianą.

**Art. 50.** Przepis art. 17 stosuje się odpowiednio do uzgodnienia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Wójt ustala termin uzgodnienia, nie krótszy niż 14 dni od dnia udostępnienia projektu gminnych standardów urbanistycznych za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

3. Brak uzgodnienia lub nieprzedstawienie warunków tego uzgodnienia w wyznaczonym terminie uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem projektu gminnych standardów urbanistycznych.

**Art. 51.** Przepisy art. 19 – 23 stosuje się odpowiednio do gminnych standardów urbanistycznych.

**Art. 52.** 1. Gminne standardy urbanistyczne uchwała rada gminy.

2. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 rada gminy:

- 1) rozpatruje złożone a nie uwzględnione wnioski i uwagi dotyczące gminnych standardów urbanistycznych i projektu gminnych standardów urbanistycznych, o ile zostały równocześnie zgłoszone do rozpatrzenia przez radnego;
- 2) stwierdza zgodność projektu gminnych standardów urbanistycznych z ustaleniami strategii rozwoju gminy, o której mowa w art. 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz z planem ogólnym.

3. Standardy stanowią treść uchwały. Uzasadnienie do projektu gminnych standardów urbanistycznych stanowi załącznik do uchwały.

**Art. 53.** Przepisy art. 25 i 26 stosuje się odpowiednio do gminnych standardów urbanistycznych.

**Art. 54.** 1. Zmiana gminnych standardów urbanistycznych następuje w trybie, w jakim następuje uchwalenie standardów.

2. Z dniem wejścia w życie uchwały o uchwaleniu gminnych standardów urbanistycznych traci moc prawną dotychczasowa uchwała w sprawie uchwalenia standardów urbanistycznych dla tego terenu.

**Art. 55.** Koszty sporządzenia i zmiany gminnych standardów urbanistycznych obciążają budżet gminy.

#### Oddział 4

##### **Aktualność aktów planowania przestrzennego**

**Art. 56.** W celu oceny aktualności aktów planowania przestrzennego, wójt na bieżąco:

- 1) prowadzi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- 2) dokonuje oceny zgodności aktów z przepisami;
- 3) dokonuje oceny zgodności aktów ze strategią rozwoju gminy, województwa i kraju;
- 4) dokonuje oceny terminowości realizacji harmonogramu uchwalania planów zabudowy;
- 5) prowadzi analizy złożonych wniosków i uwag do aktów;
- 6) raz w roku przekazuje radzie gminy wyniki oceny aktualności aktów, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej w rozumieniu art. 10.

**Art. 57.** Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności aktów planowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do ich zmiany.

#### Rozdział 3

##### **Zintegrowany Projekt Inwestycyjny**

**Art. 58.** 1. Przedsiębiorca, zwany dalej "wnioskodawcą", może wystąpić do wójta z wnioskiem o zatwierdzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego dla obszaru przeznaczonego w planie ogólnym do rozwoju zabudowy.

2. Załącznikiem do wniosku o zatwierdzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego zwanego dalej "wnioskiem", są założenia dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego, które składają się z:

- 1) koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zintegrowanego projektu inwestycyjnego, zaopiniowanej przez organy, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 i sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nie posiadającym wiedzy specjalistycznej, w tym odpowiednio w formie graficznej prezentacji trójwymiarowej lub modelu, i określającej:
  - a) granice obszaru objętego zintegrowanym projektem inwestycyjnym,
  - b) proponowane zagospodarowanie terenów objętych projektem opisujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
  - c) minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu objętego zintegrowanym projektem inwestycyjnym co najmniej w zakresie:
    - intensywności zabudowy,
    - powierzchni biologicznie czynnej,
    - powierzchni zabudowy,
    - wysokości budynków,
    - ilości stanowisk postojowych;
  - d) lokalizację istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej i społecznej, niezbędnej dla obsługi proponowanego zagospodarowania terenów, w tym sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych,
  - e) koncepcję architektoniczną kluczowych obiektów budowlanych;
- 2) koncepcji realizacyjnej projektu określającej:
  - a) harmonogram realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych objętych proponowanym zagospodarowaniem terenów,
  - b) podmioty realizujące poszczególne zadania inwestycyjne,
  - c) sposób finansowania poszczególnych zadań inwestycyjnych,
  - d) w przypadku, o którym mowa w art. 59 ust. 3 sposób finansowania, podmioty realizujące i finansujące inwestycje;
- 3) oświadczenie wnioskodawcy, o zgodach właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości, położonych w granicach obszaru objętego projektem, do dysponowania tymi nieruchomościami na cele budowlane.

**Art. 59.** 1. Jeżeli zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 58 ust. 2 pkt 2 lit. a jest inwestycją celu publicznego i stanowi zadanie własne gminy, może ono być współfinansowane, przez podmiot inny niż gmina, realizujący poszczególne zadania inwestycyjne zintegrowanego projektu inwestycyjnego.

2. Wysokość współfinansowania, o którym mowa w ust. 1 nie może być mniejsza niż 10% i nie może być większa niż 20% kosztów realizacji zadania inwestycyjnego realizowanego przez ten podmiot.

3. Dopuszcza się objęcie koncepcją realizacyjną zadania inwestycyjnego stanowiącego inwestycję celu publicznego, należącą do zadań własnych gminy, planowaną do realizacji na terenach położonych poza obszarem objętym wnioskiem.

**Art. 60.** 1 Po otrzymaniu wniosku, wójt dokonuje jego weryfikacji formalnej.

2. W przypadku braków formalnych wniosku wójt wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku wyłącznie w zakresie braków formalnych, w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

3. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

**Art. 61.** Wójt przedkłada wniosek wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 58 ust. 2 gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej oraz skarbnikowi gminy do zaopiniowania wyznaczając termin na wyrażenie opinii nie dłuższy niż 10 dni.

**Art. 62.** 1. Przed przekazaniem wniosku do zaopiniowania, o którym mowa w art. 61 wójt może przeprowadzić negocjacje z wnioskodawcą lub innymi podmiotami wskazanymi w koncepcji realizacyjnej, w przedmiocie objętym założeniami. Przedmiotem negocjacji może być również realizacja i finansowanie zadania inwestycyjnego, o którym mowa w art. 59 ust. 3.

2. Przebieg i wynik negocjacji wójt utrwała w protokole, zawierającym w szczególności stanowiska stron negocjacji. Załącznikiem do protokołu są założenia dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego uwzględniające wynik negocjacji.

3. Protokół wraz z załącznikiem, o którym mowa w ust. 2 wójt dołącza do dokumentów, o których mowa w art. 61.

**Art. 63.** Po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 61 wójt przedkłada radzie gminy wniosek wraz załącznikami, o których mowa w art. 58 ust. 2 oraz opiniami, uwagami

zgłoszonymi do założeń, protokołem, o którym mowa w art. 62 ust. 2 oraz opinią własną w celu przyjęcia założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego.

**Art. 64.** 1. Rada gminy podejmuje uchwałę o przyjęciu albo odrzuceniu założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego, które są załącznikiem do uchwały.

2. Przyjmując założenia dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego rada gminy może równocześnie upoważnić wójta do zawarcia z wnioskodawcą umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 72 oraz określić jej zakres spójnie z przyjętą koncepcją realizacyjną.

3. W przypadku odrzucenia założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego rada gminy może w uchwale określić równocześnie warunki ich przyjęcia.

4. Wnioskodawca może uwzględniając w założeniach warunki, o których mowa w ust. 3, ponownie złożyć do wójta wnioski o zatwierdzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego. W takim przypadku czynności, o których mowa w art. 60 oraz w ust. 1 powtarza się w niezbędnym zakresie.

5. Podjęcie przez radę gminy uchwały, o której mowa w ust. 1, nie rodzi roszczenia wnioskodawcy wobec gminy o zwrot nakładów poniesionych na sporządzenie założeń oraz prowadzenia negocjacji.

6. Uchwała o przyjęciu założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego traci moc prawną po upływie dwóch lat od jej podjęcia, jeżeli w tym czasie nie zostanie zatwierdzony zintegrowany projekt inwestycyjny.

**Art. 65.** Zmiana uchwały o przyjęciu lub odrzuceniu założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego następuje w trybie właściwym dla jej uchwalenia.

**Art. 66.** Podjęcie uchwały w przedmiocie zintegrowanego projektu inwestycyjny, nie rodzi roszczenia wobec gminy o zwrot nakładów poniesionych w związku ze złożeniem wniosku o zatwierdzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego.

**Art. 67.** Do zadań inwestycyjnych objętych uchwałą zatwierdzającą zintegrowany projekt inwestycyjny nie stosuje się przepisów:

- 1) art. 130 ustawy;
- 2) art. 98 i art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.



**Art. 68. 1.** Warunkami zatwierdzenia przez wójta zintegrowanego projektu inwestycyjnego są łącznie:

- 1) przyjęcie w drodze uchwały przez radę gminy założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego;
- 2) zawarcie przez wójta umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 72 z wnioskodawcą lub podmiotami realizującymi poszczególne zadania inwestycyjne, wskazanymi w koncepcji realizacyjnej, zgodnej z warunkami określonymi przez radę gminy, jeżeli umowa lub warunki były przedmiotem uchwały, o której mowa w art. 64 ust. 2;
- 3) przedłożenie przez wnioskodawcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć realizowanych w ramach zintegrowanego projektu inwestycyjnego, jeżeli jest wymagana.

2. Wójt uzgadnia projekt decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny z organami, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 11.

**Art. 69. 1** Po spełnieniu warunków i dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 68 wójt wydaje decyzję zatwierdzającą zintegrowany projekt inwestycyjny.

2. Załącznikami do decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny są umowa urbanistyczna, jeżeli została zawarta oraz przyjęta przez radę gminy koncepcja urbanistyczno – architektoniczna.

3. Decyzja zatwierdzająca zintegrowany projekt inwestycyjny jest wiążąca dla organów administracji architektoniczno – budowlanej.

**Art. 70.** Decyzja zatwierdzająca zintegrowany projekt inwestycyjny wygasa po upływie 3 lat od jej uprawomocnienia, jeżeli w tym czasie dla wszystkich zadań inwestycyjnych projektu nie zostaną wydane wymagane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę lub przyjęte zgłoszenia, o których mowa w art. 30 ustawy -Prawo budowlane.

**Art. 71. 1.** Wójt ma obowiązek niezwłocznie podać do publicznej wiadomości na stronie podmiotowej urzędu gminy w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego informację o:

- 1) złożeniu kompletnego wniosku o zatwierdzenie zintegrowanego projektu inwestycyjnego;
- 2) podjęciu uchwały o przyjęciu lub odrzuceniu założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego;

3) wydaniu decyzji o zatwierdzeniu zintegrowanego projektu inwestycyjnego oraz o miejscu jej udostępnienia.

2. W Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego dodatkowo wójt udostępnia na bieżąco dokumenty, o których mowa w ust. 1 oraz informacje o czynnościach, o których mowa w art. 60 - 64 ust. 1-3.

**Art. 72.** 1. Dokonanie w uchwale o przyjęciu założeń dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego upoważnienia dla wójta jest podstawą do zawarcia umowy urbanistycznej pomiędzy wójtem a wnioskodawcą lub podmiotami wskazanymi w koncepcji realizacyjnej projektu, będącej częścią tych założeń, z uwzględnieniem warunków zawarcia umowy, jeżeli w uchwale rada gminy takie warunki określiła.

2. Umowa urbanistyczna zawierana jest, pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

**Art. 73.** Dokonywanie zmian postanowień umowy urbanistycznej prowadzących do niezgodności z przyjętymi założeniami dla zintegrowanego projektu inwestycyjnego lub decyzją zatwierdzającą zintegrowany projekt inwestycyjny jest zakazane.

**Art. 74.** 1. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego artykułu, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do zadań inwestycyjnych objętych przyjętymi założeniami zintegrowanego projektu inwestycyjnego następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji.

3. Decyzję, o której mowa w ust. 1 wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie.

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 3, organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 4.

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 3, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

**Art. 75.** 1. Jeżeli realizacja zadania inwestycyjnego objętego decyzją zatwierdzającą zintegrowany projekt inwestycyjny wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę wydaje właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 407 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego oraz o wydaniu takiego pozwolenia, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania tych czynności.

3. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 1 organ wyższego stopnia wymierza organowi, o którym mowa w ust. 1, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

4. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 43.

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

6. W sprawach zgłoszenia wodnoprawnego nie stosuje się art. 422 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

**Art. 76.** 1. Na wniosek podmiotu realizującego zadanie inwestycyjne objęte zintegrowanym projektem inwestycyjnym, w decyzji o pozwoleniu na budowę, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, organ:

- 1) dokonuje podziału nieruchomości albo scalenia i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustanawia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości w zakresie określonym w art. 124 ust. 1 lub art. 124c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazując podmiot, na rzecz którego następuje ograniczenie;
- 3) zezwala na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją.

2. Do ustanowienia ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości przepisu art. 124 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

**Art. 77.** W przypadku określonym w art. 76 ust. 1, wniosek o wydanie pozwolenia na budowę zawiera ponadto:

- 1) w zakresie dotyczącym podziału oraz scalenia i ponownego podziału nieruchomości - elementy, o których mowa w art. 97 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w zakresie dotyczącym ustanowienia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości – elementy, o których mowa w art. 116 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## Rozdział 4

### **Inwestycja celu publicznego**

**Art. 78. 1.** W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, której rozmieszczenie nastąpiło w średniookresowej strategii rozwoju kraju, na wniosek podmiotu realizującego inwestycję, zwanego dalej "inwestorem", minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego w uzgodnieniu z ministrem właściwym ze względu na przedmiot inwestycji może wydać decyzję o rezerwacji terenu inwestycji.

2. W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, której rozmieszczenie nastąpiło w strategii rozwoju województwa, na wniosek inwestora, marszałek województwa może wydać decyzję o rezerwacji terenu inwestycji.

3. W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym, której rozmieszczenie nastąpiło w ponadlokalnej lub gminnej strategii rozwoju, na wniosek inwestora, starosta może wydać decyzję o rezerwacji terenu inwestycji.

4. Decyzja o rezerwacji terenu inwestycji określa:

- 1) gminy oraz powiaty, na obszarze których następuje rezerwacja terenu inwestycji;
- 2) obszar objęty rezerwacją terenu inwestycji, niezbędny dla jej prawidłowego przygotowania biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne, społeczne, środowiskowe, ekonomiczne, techniczne i przestrzenne, uwzględniając w razie takiej potrzeby wariantowe lokalizacje inwestycji;

3) szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji na obszarze objętym rezerwacją terenu inwestycji, jeżeli takie się przewiduje.

5. Decyzją o rezerwacji terenu inwestycji obejmuje się całe działki ewidencyjne.

6. Decyzja o rezerwacji terenu inwestycji składa się z części tekstowej i graficznej stanowiącej załącznik do decyzji.

7. Część graficzna decyzji określająca obszar objęty rezerwacją terenu inwestycji jest przedstawiona z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej jako wartości referencyjnej aktualnej na dzień przystąpienia do przygotowania decyzji.

8. Granice obszaru objętego rezerwacją stanowią dane przestrzenne podlegające publikacji w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego.

**Art. 79.** 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji na obszarze objętym rezerwacją terenu inwestycji mogą obejmować:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości;
- 2) uprawnienie inwestora do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;
- 3) uprawnienie inwestora do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych lub na zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uprawnienie inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji, w tym badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;
- 5) obowiązek uzgodnienia odpowiednio z właściwym ministrem, marszałkiem województwa albo starostą projektów gminnych aktów planowania przestrzennego, w zakresie spójności z celami inwestycji;
- 6) obowiązek zawieszenia postępowań w sprawie pozwolenia na budowę, dotyczących innych inwestycji niż inwestycje celu publicznego, jeżeli spełnione zostały wszystkie warunki do udzielenia pozwolenia na budowę;
- 7) obowiązek wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszeń, o których mowa w art. 30 ustawy -Prawo budowlane oraz nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę;

- 8) obowiązek uzgodnienia projektów decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, lokalizacyjnych i o pozwoleniu na budowę, dotyczących inwestycji celu publicznego odpowiednio z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego, marszałkiem województwa lub starostą w zakresie zgodności z inwestycją, której dotyczy rezerwacja;
- 9) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości oraz ograniczenia dotyczące wydawania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego;
- 10) zakaz obrotu nieruchomościami objętymi rezerwacją terenu inwestycji celu publicznego.

2. Odpowiednio minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego w uzgodnieniu z ministrem właściwym ze względu na przedmiot inwestycji, marszałek województwa albo starosta, po uzyskaniu opinii inwestora realizującego inwestycję, której dotyczy rezerwacja terenu inwestycji, może udzielić zgody na odstępstwo od zakazów i obowiązków, określonych w ust. 1 pkt 6-10, biorąc pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz funkcjonowania inwestycji.

**Art. 80.** 1. Organ, który wydał decyzję o rezerwacji terenu inwestycji zawiadamia o tym właścicieli nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym rezerwacją na adres wskazany w ewidencji gruntów, wójtów gmin oraz starostów, obszar właściwości których włączony został do terenu rezerwacji oraz podaje informację o tym do publicznej wiadomości, w sposób określony w art. 21 pkt 1.

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

3. Nie stwierdza się nieważności decyzji o rezerwacji terenu inwestycji, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

4. Nie uchyla się decyzji o rezerwacji terenu inwestycji w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

5. W postępowaniu przed organem odwoławczym oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji.

6. W przypadku decyzję o rezerwacji terenu inwestycji położonej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

7. Do skargi na decyzję o rezerwacji terenu inwestycji stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302, 1467 i 1629 oraz z 2019 r. poz. 11), z wyłączeniem art. 61 § 3 tej ustawy.

8. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o rezerwacji terenu inwestycji.

9. Przypadki określone w art. 97 § 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stanowią przesłanki zawieszenia postępowania.

10. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w przepisach art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego organ wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

**Art. 81.** Decyzja o rezerwacji terenu inwestycji celu publicznego wygasa z dniem, w którym odpowiednia decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, o której mowa w art. 83 ust. 1, stała się prawomocna.

**Art. 82. 1.** W przypadku, o którym mowa w art. 79 ust. 1 pkt 6, inwestorowi przysługuje odszkodowanie odpowiednio od Skarbu Państwa, samorządu województwa albo powiatu albo roszczenie o zamianę albo wykup nieruchomości lub jej części.

2. Przy ustaleniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, bierze się pod uwagę aktualne zagospodarowanie terenu wynikające z ewidencji gruntów i ustala się je na podstawie średniej ceny użytków rolnych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny dla IV kwartału roku rozliczenia, przy czym:

- 1) dla gruntów rolnych przyjmuje się wartości kwoty wg klasy gruntu;
- 2) dla gruntów budowlanych przyjmuje się wartości średnie z mnożnikiem:
  - a) dla terenów wiejskich wynoszącym 10,
  - b) dla terenów w granicach miast na prawach powiatu wynoszącym 20,
  - c) dla terenów w granicach pozostałych miast wynoszącym 15;
- 3) dla nieużytków przyjmuje się połowę wartości średniej;
- 4) dla pozostałych gruntów przyjmuje się wartość średnią.

3. Wysokość odszkodowania za rok zawieszenia postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę stanowi 5% wartości nieruchomości lub jej części, jeżeli rezerwacja dotyczy części nieruchomości. Wysokość odszkodowania jest ustalana zgodnie z ust. 2, a wypłata odszkodowania następuje z góry za każdy rok zawieszenia postępowania.

4. W przypadku przeniesienia prawa własności nieruchomości lub jej części, o którym mowa w art. 89 ust. 1 pkt 6 sumę wypłaconych odszkodowań za rezerwację terenu zalicza się na poczet kwoty odszkodowania za przeniesienie tego prawa.

5. Jeżeli nie doszło do przeniesienia prawa własności nieruchomości, o którym mowa w art. 89 ust. 1 pkt 6, wypłacone odszkodowania za rezerwację terenu nie podlegają zwrotowi.

6. Właściwym do wypłaty odszkodowań za rezerwację terenu jest starosta.

**Art. 83.** 1. Inwestycja celu publicznego:

- 1) o znaczeniu krajowym, wojewódzkim lub powiatowym, której rozmieszczenie nastąpiło odpowiednio w średniookresowej strategii rozwoju kraju, strategii rozwoju województwa, ponadlokalnej strategii rozwoju lub gminnej strategii rozwoju;
- 2) o znaczeniu gminnym, której lokalizacja nastąpiła w planie ogólnym lub planie zabudowy

może być realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, wydanej na wniosek inwestora.

2. Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego wydaje wojewoda w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim albo starosta jako wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

3. W przypadku inwestycji celu publicznego realizowanej na obszarze dwóch lub więcej województw albo powiatów, decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego wydaje odpowiednio wojewoda albo starosta, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część terenu przeznaczonego na realizację inwestycji.

**Art. 84.** 1. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego zawiera:

- 1) określenie granic terenu przeznaczonego na realizację inwestycji, przedstawionych na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali odpowiedniej dla inwestycji, której dotyczy wniosek;



- 2) charakterystykę planowanej inwestycji, w tym określenie zmian w zagospodarowaniu terenu;
- 3) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane aktualnym na dzień opracowania projektu;
- 4) mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 5) określenie nieruchomości lub ich części, z których korzystanie będzie ograniczone;
- 6) określenie nieruchomości lub ich części, które planowane są do przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
- 7) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jeżeli jest wymagana;
- 8) w przypadku transeuropejskiej sieci drogowej:
  - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
  - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 9) opinie:
  - a) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - b) ministra obrony narodowej - w odniesieniu do inwestycji mogących oddziaływać na tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa, ustalone na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz na ich strefy ochronne,
  - c) dyrektora właściwego urzędu morskigo - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U z 2018 r. poz. 2214 oraz z 2019 r. poz. 125 i 730),
  - d) właściwego organu nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych,

- e) właściwego organu administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- f) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych oraz w odniesieniu do wykonywania obiektów budowlanych lub robót na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- g) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych - w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 i 2161 oraz z 2019 r. poz. 83 i 125),
- h) właściwego organu nadzoru nad gospodarką leśną - w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w lit. g,
- i) dyrektora parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340),
- j) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do dóbr kultury chronionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 oraz z 2019 r. poz. 730),
- k) właściwego zarządcy drogi publicznej - w odniesieniu do obszarów pasa drogowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- l) właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej - w odniesieniu do obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- m) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w odniesieniu do obiektów budowanych w otoczeniu lub na terenie lotnisk lub stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze,
- n) Prezesa Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej - w odniesieniu do obszarów lotniczych urządzeń naziemnych,

- o) właściwego komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej - w odniesieniu do inwestycji podlegającej przepisom ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620, 730 i 1669) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
  - p) organów właściwych w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 10) uzgodnienie, o którym mowa w art. 81 ust. 1 pkt 8;
  - 11) zgodę wodnoprawną, jeżeli jest wymagana;
  - 12) inne wymagane przepisami odrębnymi decyzje administracyjne.

2. Właściwy organ wydaje opinie oraz dokonuje uzgodnienia, o których mowa w ust. 1, na wniosek inwestora, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii lub uzgodnienie. Niewydanie opinii lub niewskazanie warunków uzgodnienia w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku.

3. Opinie, o których mowa w ust. 1 pkt 9, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie bądź stanowiska właściwych organów wymagane odrębnymi przepisami.

4. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 396 ust. 1 pkt 7, art. 407 ust. 2 pkt 3 oraz art. 422 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości, o których mowa w art. 409 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, siedziby i adresy właścicieli tych nieruchomości określa się według katastru nieruchomości.

**Art. 85.** 1. Organ prowadzący postępowanie zawiadamia o wszczęciu postępowania w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego:

- 1) inwestora;
- 2) właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji, na adres wskazany w katastrze nieruchomości;
- 3) wojewodów, starostów i wójtów, na obszarze właściwości których znajdują się nieruchomości lub ich części objęte wnioskiem;
- 4) pozostałe strony w drodze obwieszczenia, odpowiednio w urzędzie wojewódzkim, urzędzie marszałkowskim, starostwie powiatowym, a także w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji celu publicznego, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych - Biuletynie Informacji Publicznej tych urzędów i w

prasie lokalnej, a także przez indywidualne zawiadomienie osób i jednostek, o których mowa w art. 23 za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

2. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej może występować na prawach strony w postępowaniu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące prokuratora.

3. Organ prowadzący postępowanie ma obowiązek udostępniać informacje o prowadzonym postępowaniu i wydanych w jego toku postanowieniach i decyzjach w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego.

**Art. 86.** 1. W zawiadomieniu, o którym mowa w art. 85 ust. 1, organ prowadzący postępowanie określa w szczególności:

- 1) rodzaj inwestycji;
  - 2) nieruchomości lub ich części, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, oznaczone według katastru nieruchomości;
  - 3) termin i miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy
- oraz informuje o możliwości doręczenia pism i zawiadomień za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną, jeżeli strona postępowania wyrazi taką wolę.

2. W odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym właściwy organ dokonuje zawiadomienia, w sposób, o którym mowa w art. 85 ust. 1 pkt 4.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyją, a ich spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku.

4. Jeżeli nieruchomość, której dotyczy wniosek, nie jest objęta decyzją o rezerwacji terenu, z dniem zawiadomienia, o którym mowa w art. 85 ust. 1, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji celu publicznego, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5. Czynność prawna dokonana z naruszeniem zakazu, o którym mowa w ust. 4, jest nieważna.

**Art. 87.** Nie można uzależnić pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego od spełnienia świadczeń lub warunków nieprzewidzianych obowiązującymi przepisami.

**Art. 88.** Decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego wydaje się w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia złożenia kompletnego pod względem formalnym wniosku.

**Art. 89.** 1. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego zawiera w szczególności:

- 1) określenie linii rozgraniczających teren inwestycji, a w odniesieniu do inwestycji drogowych również określenie granic pasów drogowych innych dróg publicznych, w przypadku gdy wniosek, o którym mowa w art. 84 ust. 1 określa granice tych pasów;
- 2) wymagania dotyczące powiązania inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną i drogami publicznymi;
- 3) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb obronności państwa;
- 4) wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 5) zatwierdzenie podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 96 ust. 1;
- 6) oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego;
- 7) zatwierdzenie projektu budowlanego;
- 8) w razie potrzeby obowiązki inwestora, wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego, dotyczące:
  - a) budowy i okresu użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) terminów rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) budowy lub przebudowy sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,
  - d) budowy lub przebudowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
  - e) budowy lub przebudowy układu drogowego, w tym zjazdów,
  - f) prac związanych z konserwacją, utrzymaniem lub usuwaniem awarii;
- 9) w przypadku określenia obowiązków, o których mowa w pkt 8 również ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji tych obowiązków; przepisy art. 124 ust. 4-7 i

art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio,

10) określenie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy, prowadzenia robót budowlanych lub nadzoru na budowie.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji celu publicznego oraz granice pasów drogowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 stanowią dane przestrzenne podlegające publikacji w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego.

3. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, dotycząca drogi stanowi podstawę do przekazania wybudowanych lub przebudowanych i oddanych do użytkowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 8 lit. e, właściwym zarządcom dróg.

**Art. 90.** 1. Organ który wydał decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego:

- 1) doręcza ją wnioskodawcy i odpowiednio zawiadamia podmioty wskazane w art. 85 ust. 1 pkt 2 - 4;
- 2) w przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, publikuje decyzję w Monitorze Polskim.

2. Zawiadomienie o wydaniu decyzji o pozwoleniu realizację inwestycji celu publicznego zawiera informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z treścią decyzji.

3. W odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym właściwy organ dokonuje zawiadomienia, w sposób, o którym mowa w art. 85 ust. 1 pkt 4.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyją, a ich spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku.

5. Przepisy ust. 1 stosuje się do pism, zawiadomień i decyzji wydawanych w obu instancjach, w toku postępowań odwoławczych, w sprawie uchylenia, zmiany, wznowienia, stwierdzenia nieważności lub wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

**Art. 91.** Do zmiany decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stosuje się odpowiednio przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

**Art. 92.** 1. Od decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stronie służy odwołanie do organu wyższego stopnia, którym jest:

- 1) wojewoda w przypadku wydania decyzji przez starostę;
- 2) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w przypadku wydania decyzji przez wojewodę.

2. Odwołanie strony od decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego rozpatruje się w terminie 30 dni, a skargę do sądu administracyjnego w terminie dwóch miesięcy.

3. W postępowaniu przed organem odwoławczym oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji dotycząca odcinka drogi, nieruchomości, działki.

**Art. 93.** 1. W przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego w terminie wskazanym w art. 88, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

2. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 1. W przypadku nieuiszczenia kary, o której mowa w ust. 1, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

3. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, niezależnych od organu prowadzącego postępowanie, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

**Art. 94.** W sprawach dotyczących pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego, nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, z wyjątkiem art. 28 ust. 2.

**Art. 95.** Do nieruchomości stanowiących rodzinne ogrody działkowe objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego nie stosuje się przepisów art. 18-24 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2176).

**Art. 96.** 1. Decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego zatwierdza się podział nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji, w tym w przypadku inwestycji drogowych - granice pasów drogowych, ustalone decyzją stanowią linie podziału nieruchomości.

3. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

4. Nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 89 ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa własnością odpowiednio Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

5. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

6. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna.

7. Jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna, prawa te wygasają.

8. Jeżeli nieruchomość gruntowa w liniach rozgraniczających inwestycji, stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to wygasa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna.

9. Przepis ust. 8 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w sposób inny niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

10. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

11. Jeżeli decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego rygoru natychmiastowej wykonalności.

12. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 5, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 101.

13. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, o której



mowa w ust. 11. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

14. Osoba, której wypłacono zaliczkę, lub jej spadkobiercy są obowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego została zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby, lub stwierdzono jej nieważność.

15. Nieruchomości, o których mowa w ust. 4, mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu, o którym mowa w art. 98 ust. 1.

16. Jeżeli przemawia za tym interes społeczny lub gospodarczy Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie to składa się do organu, o którym mowa w ust. 5.

17. W przypadku zrzeczenia się odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4:

- 1) przed wszczęciem postępowania ustalającego wysokość odszkodowania, postępowania nie wszczyna się;
- 2) w trakcie postępowania ustalającego wysokość odszkodowania, postępowanie umarza się;
- 3) po wydaniu decyzji ustalającej wysokość odszkodowania decyzję wygasza się.

**Art. 97.** 1. Inwestor może nabywać w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, województwa, powiatu, związku międzygminnego lub gminy nieruchomości, w tym lokale mieszkalne, poza obszarem objętym decyzją, w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w liniach rozgraniczających inwestycji.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 96 ust. 4, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, inwestor nabywa, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tą część nieruchomości.

**Art. 98.** 1. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego określa termin odpowiednio wydania nieruchomości lub wydania nieruchomości i opróżnienia lokali

oraz innych pomieszczeń. Termin ten nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna.

2. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku inwestora.

**Art. 99.** 1. Organ, który prowadzi postępowanie w sprawie pozwolenia na realizację inwestycji celu publicznego może nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora, uzasadniony interesem społecznym lub gospodarczym.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1:

- 1) zobowiązuje do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń;
- 2) uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez inwestora;
- 3) uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych;
- 4) uprawnia do wydania przez właściwy organ dziennika budowy.

3. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, inwestor jest zobowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W przypadku gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 98 ust. 1, inwestor nie ma obowiązku do wskazania lokalu zamiennego.

5. Osoba, której wskazano lokal zamienny, opróżnia swojej nieruchomości najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w art. 98 ust. 1.

6. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucję obowiązku wynikającego z tej decyzji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku inwestora.

**Art. 100.** 1. Nie stwierdza się nieważności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności tej decyzji został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor

rozpoczął budowę. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku uwzględnienia skargi na decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, sąd administracyjny po upływie 14 dni od dnia rozpoczęcia budowy może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo z przyczyn wyszczególnionych w art. 145 lub 156 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 101.** 1. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 96 ust. 5, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

2. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 96 ust. 4 lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 6 i 7, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

4. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 96 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

5. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

6. W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego

odpowiednio wyda tę nieruchomości lub wyda nieruchomości i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 99 ust. 1;
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

7. W przypadku gdy decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości.

8. W przypadku gdy decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego dotyczy rodzinnych ogrodów działkowych ustanowionych zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, podmiot, w którego interesie nastąpi likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego lub jego części, zobowiązany jest:

- 1) wypłacić działkowcom - odszkodowanie za stanowiące ich własność nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działkach;
- 2) wypłacić stowarzyszeniu ogrodowemu - odszkodowanie za stanowiące jego własność urządzenia, budynki i budowle rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu;
- 3) zapewnić grunty zastępcze na odtworzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

9. Obowiązki wynikające z ust. 8 ustalane są w decyzji wydanej przez organ, o którym mowa w art. 96 ust. 5.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, podmiot na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu, o którym mowa w art. 96 ust. 5, ma obowiązek udzielenia informacji o wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką.

11. W przypadku gdy decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego dotyczy nieruchomości zarządzanej przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe,

zwane dalej „Lasami Państwowymi”, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, wysokość przysługującego odszkodowania zmniejsza się o kwotę równą wartości drewna pozyskanego z wycinki drzew i krzewów, o której mowa w art. 20b ust. 2.

12. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

**Art. 102.** 1. W odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości w związku z prowadzeniem inwestycji celu publicznego obejmującej budowę lub przebudowę obiektów, a także prace związane z ich konserwacją, utrzymaniem lub usuwaniem awarii, organ właściwy w sprawie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na budowę lub przebudowę obiektu oraz związanych z nim układu drogowego lub urządzeń wodnych, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, oznaczonych zgodnie z wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji celu publicznego, od podmiotu, na rzecz którego wydawana jest decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym .

3. Do ustalenia odszkodowań, o których mowa w ust. 1, stosuje się art. 96. Koszty ustalenia wysokości odszkodowania pokrywa podmiot, na rzecz którego wydawana jest decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

**Art. 103.** 1. Wygaśnięcie trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji o znaczeniu krajowym, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, z wyjątkiem przypadków, gdy trwały zarząd jest ustanowiony na rzecz inwestora, następuje z mocy prawa, z dniem w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna.

2. Jeżeli nieruchomość przeznaczona na realizację inwestycji celu publicznego stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została uprzednio wdzierżawiona, wynajęta lub użyczona, decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stanowi podstawę do wypowiedzenia przez właściwego zarządcę

drogi umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia ze skutkiem natychmiastowym. Za straty poniesione na skutek rozwiązania umowy przysługuje odszkodowanie.

**Art. 104.** 1. Inwestor otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego dotycząca tych nieruchomości stała się ostateczna.

2. Inwestor otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 103, odpowiednio z dniem wygaśnięcia trwałego zarządu albo rozwiązania umów: dzierżawy, najmu lub użyczenia.

3. Inwestor otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd odpowiednio nieruchomości nabyte na własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego na cele budowy lub zagospodarowania terenu, z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna.

4. Ustanowienie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stwierdza odpowiednio wojewoda albo starosta w drodze decyzji.

5. Decyzja, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

6. Inwestor jest zwolniony z opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3, także w przypadku odpłatnego udostępnienia tych nieruchomości koncesjonariuszom lub innym podmiotom realizującym zadania w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego, w tym prac budowlanych i utrzymaniowych.

**Art. 105.** 1. Koszty nabycia nieruchomości na cele realizacji inwestycji celu publicznego, w tym odszkodowania, finansowane są przez inwestora.

2. Zwalnia się z podatku od nieruchomości grunty i budynki wchodzące w skład nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego, nabytych, po dniu 1 stycznia 2023 r., odpowiednio na własność lub w trwały zarząd Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, w trybie określonym w niniejszym rozdziale, od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiło nabycie, nie dłużej niż przez okres 5 lat w odniesieniu do gruntów i 1 roku w odniesieniu do budynków.

**Art. 106.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 107.** 1. W przypadku gdy inwestycja celu publicznego wymaga przejścia przez tereny wód płynących bądź tereny linii kolejowej, inwestor jest uprawniony do nieodpłatnego zajęcia tego terenu na czas realizacji tej inwestycji.

2. Inwestor nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnego porozumienia z zarządcą infrastruktury kolejowej lub z odpowiednimi podmiotami, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, zakres, warunki i termin zajęcia tego terenu.

3. W przypadku gdy decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, porozumienie, o którym mowa w ust. 2, zawiera się niezwłocznie.

4. Za szkody powstałe w wyniku działań, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie ustalane na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego.

5. Do zapłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 4, jest obowiązany inwestor.

**Art. 108.** 1. Lasy Państwowe, zarządzające nieruchomościami, o których mowa w art. 89 ust. 1 pkt 6, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, są obowiązane do dokonania nieodpłatnie wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu między Lasami Państwowymi a inwestorem.

2. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów, o której mowa w ust. 1, staje się nieodpłatnie własnością Lasów Państwowych.

3. Koszty wycinki drzew i krzewów w wieku do 20 lat oraz ich uprzątnięcia ponosi inwestor.

**Art. 109.** 1. W przypadku gdy inwestycja celu publicznego wymaga wykonania prac przygotowawczych polegających na wycince drzew i krzewów, przeprowadzenia badań archeologicznych lub geologicznych, a także przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Lasy Państwowe zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach uprawnia do nieodpłatnego wejścia na teren, na którym jest przewidywana realizacja inwestycji, celem wykonania tych prac.

2. W zakresie wycinki drzew i krzewów stosuje się odpowiednio przepisy art. 108 i 110.

**Art. 110.** 1. Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

## Rozdział 5

### **Zmiana zagospodarowania terenu**

**Art. 111.** 1. Zmiana zagospodarowania terenu jest realizowana zgodnie z gminnymi aktami planowania przestrzennego, a w przypadku braku gminnych standardów urbanistycznych, zgodnie z krajowymi standardami urbanistycznymi.

2. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane, na terenie przeznaczonym w planie ogólnym do rozwoju zabudowy, jest realizowana na podstawie planu zabudowy albo decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny.

3. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, na terenie przeznaczonym w planie ogólnym do uzupełnienia zabudowy, wymaga w przypadku braku planu zabudowy ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy w drodze decyzji lokalizacyjnej.

4. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie inwestycji celu publicznego jest realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego lub planu zabudowy albo decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny, obejmujących również obszar oddziaływania obiektu na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich.

5. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie:

- 1) stadionu, hali sportowej lub rozrywkowej;
- 2) obiektu kultu religijnego;
- 3) obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) cmentarza;
- 5) instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 50 kW;
- 6) przedsięwzięcia zaliczonego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;



jest realizowana na podstawie planu zabudowy albo decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny, obejmującej również obszar oddziaływania obiektu na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich.

6. Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu wymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego lub leśnego na cele nierolnicze lub nieleśne jest realizowana wyłącznie na podstawie planu zabudowy.

**Art. 112.** Przepisów art. 88 ust. 2-4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego objętych decyzją wojewody albo starosty o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

**Art. 113.** 1. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu nie wymagającej zgłoszenia właściwemu organowi i pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, niezgodnej z aktem planowania przestrzennego lub w przypadku braku gminnych standardów urbanistycznych, wójt, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, na której dokonano zmiany, przywrócić poprzedniego sposobu zagospodarowania terenu, wyznaczając termin tego przywrócenia, nie dłuższy niż 3 miesiące.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w decyzji, o której mowa w ust. 1 wójt nakłada na właściciela albo użytkownika wieczystego administracyjną karę pieniężną w wysokości nie mniejszej niż 1000 zł i nie większej niż 50 000 zł.

3. Wójt nakłada karę ponownie po bezskutecznym upływie każdych kolejnych 3 miesięcy od nałożenia poprzedniej kary.

4. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu wymagającej zgłoszenia właściwemu organowi lub pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, niezgodnej z aktem planowania przestrzennego, wójt informuje o tym właściwy organ nadzoru budowlanego.

5. Przepisy ust. 1 - 4 mają zastosowanie również w przypadku budowy obiektu budowlanego, nie wymagającej zgłoszenia właściwemu organowi i pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, jeżeli nie zostały spełnione wymogi art. 111 ust. 2 i 3.

**Art. 114.** 1. Organem właściwym w sprawie decyzji lokalizacyjnej jest wójt.

2. Jeżeli teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji lokalizacyjnej przekracza granice jednej gminy decyzję lokalizacyjną wydaje wójt gminy, na obszarze której znajduje się

największa część terenu objętego wnioskiem, po uzgodnieniu z wójtem gminy, na której znajduje się pozostała część tego terenu.

**Art. 115.** 1. Decyzję lokalizacyjną wydaje się na wniosek.

2. Wniosek o wydanie decyzji lokalizacyjnej określa:

- 1) w formie opisowej:
  - a) rodzaj obiektu budowlanego,
  - b) sposób użytkowania obiektu budowlanego i terenu nieruchomości budowlanej, której dotyczy wniosek, ze wskazaniem parametrów niezbędnych do stwierdzenia, że planowana zmiana zagospodarowania terenu nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) dostępną dla nieruchomości budowlanej, której dotyczy wniosek, istniejącą infrastrukturę techniczną oraz warunki przyłączenia do niej, wystarczające dla rodzaju i sposobu użytkowania lokalizowanego obiektu, określone przez właściwe jednostki organizacyjne,
  - d) w przypadku obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży;
- 2) w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie ewidencyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nieruchomość budowlaną, na której ma być realizowany obiekt budowlany;

3. Organ odmawia wszczęcia postępowania jeżeli wniosek o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczy terenu nieobjętego planem zabudowy:

- 1) na którym zgodnie z planem ogólnym budowa obiektu budowlanego realizowana jest na podstawie planu zabudowy lub decyzji zatwierdzającej zintegrowany projekt inwestycyjny lub
- 2) przewiduje budowę, która zgodnie z art. 111 ust. 4 jest realizowana na podstawie planu zabudowy.

4. Sporządzenie projektu decyzji lokalizacyjnej, ustalającej lokalizację i warunki zabudowy powierza się osobie posiadającej uprawnienia, kwalifikacje lub tytuł zawodowy, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 2.

**Art.116.** 1. Lokalizację i warunki zabudowy dla obiektu budowlanego ustala się, jeżeli:

- 1) obiekt planowany jest na terenie przeznaczonym w planie ogólnym do uzupełnienia zabudowy;

- 2) planowany rodzaj obiektu budowlanego oraz sposób użytkowania obiektu i nieruchomości budowlanej są zgodne z planem ogólnym oraz przepisami odrębnymi;
- 3) na bezpośrednio sąsiadującej nieruchomości budowlanej, w odległości nie większej niż 50 m od wyznaczonych w wyniku analizy urbanistyczno - architektonicznej linii zabudowy obiektu istnieje co najmniej jeden obiekt budowlany o tym samym sposobie użytkowania;
- 4) istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla sposobu użytkowania obiektu i nieruchomości budowlanej;
- 5) nieruchomość budowlana ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, o ile rodzaj obiektu budowlanego oraz sposób użytkowania obiektu budowlanego i nieruchomości budowlanej tego wymaga;
- 6) zostały uzgodnione z organami, o których mowa w art. 119 ust. 1;
- 7) nie są sprzeczne z decyzją wojewody lub starosty o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego.

2. W przypadku niespełnienia łącznie warunków, o których mowa w ust. 1 wydaje się decyzję odmawiającą ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy.

3. Nie można uzależnić ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

**Art. 117.** Organ prowadzący postępowanie administracyjne w sprawie decyzji lokalizacyjnej może zawiesić to postępowanie na okres nie dłuższy niż 9 miesięcy, jeżeli została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego lub sporządzania planu zabudowy.

**Art. 118.** 1. W postępowaniu w sprawie decyzji lokalizacyjnej prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

2. Ustalenia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, dokonuje się na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków jest skuteczne.

3. Przepis ust. 2 nie wyklucza możliwości przyjęcia danych dotyczących osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nieuzyskania tych danych w trybie ust. 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia w siedzibie urzędu oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej.

5. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa zawiadomienie doręcza się władającemu nieruchomością, w szczególności jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd albo trwały zarząd.

**Art. 119.** 1. Decyzję lokalizacyjną ustalającą lokalizację i warunki zabudowy wydaje się po uzgodnieniu lokalizacji i warunków zabudowy z:

- 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia w odniesieniu do obszarów uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych;
- 5) właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- 6) starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 8) dyrektorem parku narodowego w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- 9) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 10) właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- 11) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie niesprzeczności z decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego;

- 12) ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do:
- a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
  - b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 13) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w odniesieniu do:
- a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
  - b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii;
- 14) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie określonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie określonym w art. 87<sup>7</sup> pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych.

2. Uzgodnień, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie wnioskodawcy wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

3. Odwołanie od decyzji lokalizacyjnej musi zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

**Art. 120.** 1. Decyzja lokalizacyjna ustalająca lokalizację i warunki zabudowy określa:

- 1) nieruchomość budowlaną, której dotyczy decyzja;
- 2) rodzaj i sposób użytkowania lokalizowanego obiektu budowlanego;

- 3) zasady zagospodarowania nieruchomości budowlanej, na której obiekt jest lokalizowany, wynikające z planu ogólnego, gminnych standardów urbanistycznych, a w przypadku ich braku krajowych standardów urbanistycznych, przepisów odrębnych, analizy urbanistyczno – architektonicznej oraz dokonanych uzgodnień;
- 4) sposób realizacji planowanego uzbrojenia terenu, jeżeli jest wymagane;
- 5) parametry zabudowy, a w odniesieniu do budynków:
  - a) linie zabudowy,
  - b) wysokość zabudowy,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
  - d) powierzchnię zabudowy,
  - e) geometrię, w tym kąt nachylenia dachu,
  - f) kolorystykę obiektu,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy,
  - h) wymaganą liczbę miejsc postojowych.

2. Załącznikiem do decyzji lokalizacyjnej jest jej część graficzna, stanowiąca cyfrowe opracowanie kartograficzne, tworzone na podstawie planistycznej bazy danych, przedstawiająca ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3-5.

3. Dla przedstawienia decyzji lokalizacyjnej w formie nielektronicznej dopuszcza się przygotowanie w formie wydruku w skali od 1:500 do 1:5000. Dopuszcza się dzielenie druków na części w sposób umożliwiający powiązanie treści sąsiadujących części.

**Art. 121.** 1. Decyzja lokalizacyjna wygasa po upływie dwóch lat od daty, w której stała się ostateczna, a także z dniem:

- 1) wejścia w życie planu zabudowy;
- 2) wejścia w życie gminnych standardów urbanistycznych lub ich zmiany, z którymi lokalizacja obiektu budowlanego lub warunki jego zabudowy są sprzeczne;
- 3) w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, z którą decyzja lokalizacyjna jest sprzeczna;
- 4) w którym stała się ostateczna decyzja zatwierdzająca zintegrowany projekt inwestycyjny, z którą decyzja lokalizacyjna jest sprzeczna;
- 5) w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę dla terenu objętego decyzją lokalizacyjną;

6) w którym upłynął termin na wniesienie przez właściwy organ sprzeciwu do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 6 Prawa budowlanego i organ nie wniósł sprzeciwu lub w wyniku zaskarżenia decyzji o sprzeciwie organ wyższego stopnia uchylił decyzję.

2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję lokalizacyjną można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

**Art. 122.** 1. Decyzja lokalizacyjna nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją lokalizacyjną ustalającą lokalizację i warunki zabudowy.

**Art. 123.** 1. Decyzja lokalizacyjna wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę lub przyjmujący zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 -Prawa budowlanego.

2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji lokalizacyjnej w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

3. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 2. W przypadku nieuiszczenia kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

4. Kary pieniężnej nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji lokalizacyjnej przez organ pierwszej instancji upłynęły co najmniej 3 lata.

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się okresów opóźnień spowodowanych z przyczyn niezależnych od organu oraz okresów zawieszenia postępowania.

**Art. 124.** Wójt publikuje decyzje lokalizacyjne w Rejestrze Zagospodarowania Przestrzennego.

## Rozdział 6

### **Krajowe standardy planistyczne i urbanistyczne**

**Art. 125.** 1. Krajowe standardy planistyczne określają zasady planowania przestrzennego obowiązujące w gminnym planowaniu przestrzennym i dotyczą:

- 1) w odniesieniu do planu ogólnego - równoważenia środowiska przyrodniczego na obszarze gminy w zakresie minimalnej powierzchni terenów otwartych, w tym zielonych;
- 2) w odniesieniu do planu zabudowy, dla terenów przeznaczonych w nim do zabudowy:
  - a) minimalnej gęstości dróg publicznych,
  - b) minimalnego udziału terenów przestrzeni publicznej,
  - c) minimalnego wyposażenia w infrastrukturę społeczną.

2. Krajowe standardy planistyczne różnicuje się w zależności od:

- 1) rodzaju jednostki w podziale administracyjnym państwa, osobno dla metropolii, gmin na prawach powiatu, gmin miejskich, miejsko – wiejskich i wiejskich;
- 2) rodzaju strefy funkcjonalnej wyznaczonej w planie ogólnym, osobno dla strefy śródmiejskiej, miejskiej, podmiejskiej i wiejskiej.

**Art. 126.** Jeżeli spełnienie krajowych standardów planistycznych:

- 1) o których mowa w art. 125 ust. 1 pkt 1 nie jest możliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie obszaru gminy, w tym jej zabudowę, ustalenia planu ogólnego kształtuje się w sposób prowadzący do niepogorszenia poziomu spełnienia tych standardów;
- 2) o których mowa w art. 125 ust. 1 pkt 2 nie jest możliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu i prognozowane koszty przekształcenia tego zagospodarowania w sposób umożliwiający spełnienie standardów

przyjmuje się zasadę kompensacji standardów planistycznych.

**Art. 127.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowe rodzaje standardów planistycznych oraz ich wartości, a także sposób ich kompensacji.

**Art. 128.** Krajowe standardy urbanistyczne określają zasady zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie ogólnym do uzupełnienia zabudowy, dla których nie obowiązują plan zabudowy i gminne standardy urbanistyczne, i dotyczą:

- 1) sytuowania budynków;



- 2) minimalnych wymogów w zakresie dojeżdż i dojazdów do budynków;
- 3) minimalnego nasłonecznienia i dopuszczalnego zacielenia budynków;
- 4) minimalnego wskaźnika stanowisk postojowych dla budynków;
- 5) miejsc gromadzenia odpadów stałych przy budynkach;
- 6) minimalnego uzbrojenia technicznego nieruchomości budowlanej i odprowadzania wód powierzchniowych;
- 7) sytuowania i parametrów ogrodzeń;
- 8) odległości budynków od obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

## Rozdział 7

### **Skutki prawne uchwalenia aktów planowania przestrzennego**

**Art. 129.** Tereny nie objęte dotychczas aktami planowania przestrzennego oraz tereny, których przeznaczenie lub zasady zagospodarowania zmienia akt planowania przestrzennego, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym aktem, chyba że w planie ogólnym lub w planie zabudowy ustalono inny sposób ich tymczasowego przeznaczenia lub zagospodarowania.

**Art. 130.** 1. Jeżeli w wyniku uchwalenia aktu planowania przestrzennego albo jego zmiany korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od inwestora realizującego ustalenia aktu:

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

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść aktu planowania przestrzennego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, oraz wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;

3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów planowania przestrzennego, wydanych na ich podstawie.

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

4. Jeżeli, w związku z uchwaleniem aktu planowania przestrzennego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego 30 % obniżenia wartości nieruchomości.

5. Jeżeli w związku z uchwaleniem aktu planowania przestrzennego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

6. Opłaty, o której mowa w ust. 5, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2019 r. poz. 303) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz.U. z 2018 r. poz. 1936). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

7. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie aktu planowania przestrzennego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 6, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie aktu planowania przestrzennego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

9. Działki powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonego w związku z uchwaleniem planu zabudowy, które przeznacza się pod drogi publiczne oraz tereny przestrzeni publicznej, przechodzą na własność gminy bez odszkodowania do 20 % powierzchni przejmowanej nieruchomości.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, nie stosuje się ust. 5 oraz art. 107 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 131.** 1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 130 ust. 4, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 130 ust. 5, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia lub zasad zagospodarowania terenu obowiązujących po uchwaleniu lub zmianie aktu planowania przestrzennego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia lub zasad zagospodarowania terenu, obowiązujących przed uchwaleniem lub zmianą tego aktu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

2. Roszczenia, o których mowa w art. 130 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym akt planowania przestrzennego albo jego zmiana stały się obowiązujące.

3. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi wypis z tego aktu.

4. Wójt ustala opłatę, o której mowa w art. 130 ust. 5, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 3.

5. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą aktu planowania przestrzennego, przed jej zbyciem może żądać od wójta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 130 ust. 5.

6. Wójt przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 130 ust. 1-4 i ust. 6, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 4 i 5.

7. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 130 ust. 1-4, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości

właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

8. Spory w sprawach, o których mowa w art. 130 ust. 1-4 i ust. 7, rozstrzygają sądy powszechne.

9. W sytuacji, gdy na skutek uchwalenia aktu planowania przestrzennego dla terenów dotychczas nieobjętych takim aktem niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia aktu faktycznym użytkowaniem, wartość nieruchomości określa się na podstawie wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie aktu planowania przestrzennego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

10. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany aktu planowania przestrzennego, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

## Rozdział 8

### Zbiory danych przestrzennych

**Art. 132.** 1. Organ właściwy do sporządzania projektu aktu planowania przestrzennego, o których mowa w ust. 2 tworzy, prowadzi i udostępnia zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, zwane dalej „zbiorami”.

2. Zbiory obejmują dane przestrzenne tworzone dla:

- 1) planu ogólnego;
- 2) planu zabudowy;
- 3) gminnych standardów urbanistycznych,

3. Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 1, obejmują co najmniej:

- 1) lokalizację przestrzenną w postaci wektorowej:
  - a) obszaru objętego aktem planowania przestrzennego,
  - b) obszarów o różnych zasadach zagospodarowania terenu, o ile akt je ustala,

c) obiektów regulacji dodatkowych zawierających informacje lub ograniczenia co do zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń aktu lub uwarunkowań dla planowania przestrzennego stanowiących:

- reprezentacje elementów świata rzeczywistego,
- sformalizowanie regulacji zewnętrznych

w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie planowania przestrzennego;

3) część graficzną aktu planowania przestrzennego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

4. Zbiór opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

5. Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 1, stanowią załączniki do uchwał, o których mowa w art. 24 ust. 1, art. 40 ust. 1 i art. 66 ust. 1.

**Art. 133.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób tworzenia, prowadzenia i udostępniania zbiorów, uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz szczegółowy sposób opisu zbiorów metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, kierując się potrzebą zapewnienia interoperacyjności infrastruktury informacji przestrzennej.

**Art. 134.** 1. Organ właściwy do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego tworzy i aktualizuje dane przestrzenne, o których mowa w art. 132 ust. 3, w zbiorach, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktu planowania przestrzennego albo jego zmiany. Przez organ właściwy rozumie się organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, którego kompetencja do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego wynika z przepisu prawa.

2. Zbiory podlegają obowiązkowi aktualizacji i udostępnienia w ramach infrastruktury informacji przestrzennej najpóźniej w terminie 30 dni od dnia:

1) publikacji w dzienniku urzędowym województwa uchwalonego albo przyjętego aktu planowania przestrzennego albo jego zmiany;

2) w przypadku aktów planowania przestrzennego niepodlegających publikacji - uchwalenia albo wydania.

3. W przypadku wydania:

1) wyroku sądu administracyjnego dotyczącego aktu planowania przestrzennego,

2) rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody

– organ właściwy do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego w terminie 30 dni od dnia ich publikacji aktualizuje odpowiedni zbiór.

4. W przypadku zmiany granic gmin polegającej na wyłączeniu części obszaru gminy i jego włączeniu do sąsiedniej gminy, gmina, której obszar wyłączono przekazuje gminie do której obszar włączono w terminie 14 dni od dnia zmiany granic kopie danych, o których mowa w art. 132 ust. 3 zbiorów dotyczących przedmiotowego obszaru. W terminie 30 dni od dnia przekazania kopii danych gmina aktualizuje je w zakresie wynikającym ze zmiany granic gmin.

5. W przypadku wydania zarządzenia zastępczego w sprawie:

1) przyjęcia zmiany planu ogólnego albo planu zabudowy dla obszaru, którego dotyczy bezczynność gminy, w zakresie koniecznym dla lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopaliny albo obszaru udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla

– dane przestrzenne, o których mowa w art. 132 ust. 1 tworzy wojewoda najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wydania zarządzenia zastępczego, a następnie przekazuje je organowi właściwemu w celu aktualizacji najpóźniej w terminie 14 dni od dnia wydania zarządzenia.

## Rozdział 9

### **Rejestr zagospodarowania przestrzennego**

**Art. 135.** Rejestr zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rejestrem, jest źródłem danych i informacji przestrzennych z zakresu istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego.

**Art. 136.** 1. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

2. Rejestr jest prowadzony w sposób zapewniający interoperacyjność udostępnionych w nim zbiorów danych i związanych z nimi usług, w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

**Art. 137.** 1. Zapewnia się nieodpłatny dostęp do danych udostępnianych w rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem usług, o których mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

2. Informacje udostępniane w rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

**Art. 138.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, organ odpowiedzialny za utrzymanie systemu teleinformatycznego zapewniającego funkcjonowanie rejestru, uwzględniając dysponowanie przez ten organ zdolnościami organizacyjnymi i kadrowymi zapewniającymi bezawaryjne funkcjonowanie tego systemu.

**Art. 139.** W rejestrze udostępnia się dane lub informacje pochodzące z:

- 1) aktów planowania przestrzennego;
- 2) aktów nadzoru nad działalnością samorządu w sprawach stanowienia prawa miejscowego w zakresie niniejszej ustawy;
- 3) orzeczeń sądu administracyjnego w sprawach nadzoru nad aktami stanowienia prawa;
- 4) uchwał w sprawie aktualności aktów planowania przestrzennego;
- 5) ogłoszeń w toku postępowań w przedmiocie uchwalenia albo zmiany aktów, o których mowa w pkt 1;
- 6) decyzji w sprawie zatwierdzenia zintegrowanego projektu inwestycyjnego;
- 7) decyzji lokalizacyjnych;
- 8) decyzji, o których mowa w art. 89;
- 9) decyzji:
  - a) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
  - b) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820),
  - c) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK - wydanych na podstawie ustaw z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. poz. 1089),

- d) decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym - wydanych na podstawie ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2019 r. poz 630).

**Art. 140.** 1. Organy oraz podmioty wytwarzające dane lub informacje podlegające udostępnieniu w rejestrze są obowiązane do wprowadzenia tych danych lub informacji do Rejestru.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do sądów administracyjnych - obowiązek określony w ust. 1 wykonuje w tym przypadku organ dokonujący rozstrzygnięcia.

3. Organ prowadzący rejestr:

- 1) przyznaje organom i podmiotom, o których mowa w ust. 1 i 2, uprawnienia w zakresie dostępu do rejestru;
- 2) zatwierdza dane wprowadzane do rejestru.

**Art. 141.** 1. Udostępnienie w rejestrze następuje po zatwierdzeniu przez organ prowadzący rejestr.

2. Organ prowadzący rejestr przed zatwierdzeniem danych dokonuje ich weryfikacji pod względem zgodności z wymaganiami technicznymi.

**Art. 142.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę danych udostępnianych w rejestrze;
- 2) szczegółową organizację i standardy techniczne rejestru;
- 3) szczegółowy tryb udostępniania, aktualizacji danych i informacji do rejestru oraz udostępniania danych i informacji poprzez rejestr;
- 4) szczegółowe zasady i tryb dokonywania kontroli danych i informacji udostępnianych w rejestrze;
- 5) szczegółowy tryb postępowania w przedmiocie usunięcia naruszeń w zakresie udostępnianych danych;
- 6) szczegółowy tryb postępowania w przedmiocie sprostowania danych udostępnionych do rejestru

mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności danych i informacji udostępnianych w rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności danych



przestrzennych udostępnianych w rejestrze ze zbiorami infrastruktury informacji przestrzennej.

## Rozdział 10

### **Przepisy zmieniające, przejściowe i końcowe**

**Art. 143.** 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, zachowują moc.

2. Wejście w życie planu ogólnego przeznaczenia terenów powoduje wygaśnięcie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są z nim sprzeczne.

3. Wygaśnięcie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości albo w części, w wyniku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2, stwierdza rada gminy w drodze uchwały podejmowanej wraz z uchwałą o uchwaleniu planu ogólnego przeznaczenia terenów.

4. Jeżeli wygaśnięcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy jego części sprzecznej z planem ogólnym załącznikiem do uchwały stwierdzającej wygaśnięcie planu jest rysunek planu z naniesioną granicą tej części planu, która traci moc.

5. Wygaśnięcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wywołuje skutki, o których mowa w rozdziale 7.

6. Jeżeli pomimo zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2 rada gminy uchwalając plan ogólny przeznaczenia terenów gminy, nie podejmie uchwały, o której mowa w ust. 3, wojewoda w drodze zarządzenia zastępczego stwierdza wygaśnięcie uchwały w całości albo w części. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

7. Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed dniem wejścia w życie ustawy przyjmuje się definicje pojęć użytych w przepisach dotychczasowych.

**Art. 144.** 1. Do czasu wejścia w życie planu ogólnego przeznaczenia terenów gminy ale nie dłużej niż w okresie 3 lat od wejścia w życie ustawy, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić w trybie przepisów dotychczasowych albo przepisów niniejszej ustawy w drodze uchwalenia planu zabudowy terenów gminy.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów niniejszej ustawy.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sporządzenia i uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których, przed wejściem w życie ustawy podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany.

**Art. 145.** Przepisy art. 144 stosuje się odpowiednio do uchwał, o których mowa w art. 37a i 37f ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Art. 146.** Wejście w życie planu zabudowy terenów gminy powoduje wygaśnięcie z mocy prawa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uchwał, o których mowa w art. 37a i 37f ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tego samego terenu.

**Art. 147.** 1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostające w obiegu prawnym w dniu wejścia w życie ustawy wygasają z dniem wejścia w życie planu ogólnego przeznaczenia terenów gminy, z którym są sprzeczne, ale nie później niż po upływie trzech lat od wejścia w życie ustawy.

2. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Decyzje wydane w postępowaniach, o których mowa w ust. 2, wygasają z dniem wejścia w życie planu ogólnego przeznaczenia terenów, z którym są sprzeczne, ale nie później niż po upływie 3 lat od wejścia w życie ustawy.

**Art. 148.** Ilekroć w ustawie jest mowa o aktach planowania przestrzennego, rozumie się przez to również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Art. 149.** Niniejsza ustawą uchyla się:

- 1) ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.),
- 2) ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawę z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1380),
- 4) ustawę z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2017 r. poz. 2302),

- 5) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 433),
- 6) ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 404),
- 7) ustawę z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście - Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. poz. 990),
- 8) ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496).

**Art. 150.** Rozporządzenia wydane na podstawie art. 16 ust. 2, art. 38a ust. 6 i art. 61 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zachowują moc przez 3 lata od wejścia w życie ustawy.

**Art. 151.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 8, który wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia i art. 9 ust. 1 - 6, które wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.