



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA

# Planowanie przestrzenne dla obszarów wiejskich

zrealizowane i planowane działania MIB

19.10.2017 r.



0

- Krajowy Zasób Nieruchomości
- Prawo wodne

1

- Ustawa inwestycyjna
- Ustawa obronnościowa

2

- Ustawa o organach
- Ustawa o zawodach

3

- **Kodeks**



Google







## Cele dla obszarów wiejskich

---

Zachowanie rolniczego (niezurbanizowanego) charakteru.

Ochrona walorów krajobrazowych.

Powstrzymanie niekontrolowanej ekspansji funkcji mieszkaniowej.

Uporządkowany rozwój działalności rolniczej (uciążliwości odorowe!).

Ograniczenie uciążliwości inwestycji liniowych.

# Krajowy Zasób Nieruchomości

---

- Kierunki aktywności inwestycyjnej powiązane z rozwojem gospodarczym (duże zakłady, potrzeby inwestorów).
- Brak ograniczenia do obszarów miast, ale: inwestowanie na obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.
- Szeroki katalog możliwych działań (przetargi na ustanowienie użytkowania wieczystego, spółki celowe z gminami, wsparcie rewitalizacji).

Ustanowienie odrębnej własności samodzielne lokalu mieszkalnego następuje **zgodnie z ustaleniami** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz **zgodnie z** pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie.

Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

- art. 2 ust. 1a *ustawy o własności lokali*

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale 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 prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.



11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - **wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu** oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

**813.326.635 zł**

- roszczenia odszkodowawcze wobec Poznania

- Kilkadziesiąt punktowych zmian w geodezji, budownictwie, planowaniu przestrzennym.
- Uregulowanie problematyki wojskowych terenów zamkniętych i stref ochronnych.
- Zgodność z projektowanym Kodeksem.
- Wejście w życie: IV/V 2018.

***Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku  
z uproszczeniem procesu inwestycyjnego - budowlanego***

*- projekt z dnia 20 września 2017 r.*



# Decyzja o warunkach zabudowy

- **Zamknięty katalog inwestycji wymagających decyzji WZ** (*problem inwestycji realizowanych na zgłoszenie*).
- **Ważność decyzji WZ – 2 lata** (również decyzje wydane przed wejściem w życie ustawy).
- **Szerszy zakres ustaleń decyzji WZ** (*problem dopuszczalności sytuowania w WZ w kontekście późniejszych odstępstw budowlanych*).
- **Doprecyzowanie warunków uzyskania WZ** - na nowe inwestycje: kształt działki, dobre sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenia terenu.
- **Obszar analizowany** – maksymalny rozmiar.
- **Dobre sąsiedztwo** - funkcja dominująca, nie występująca na obszarze.
- Zróżnicowanie wymogów między nowymi inwestycjami a rozbudową / zmianą sposobu użytkowania.
- **Ograniczenie WZ poza obszarem zurbanizowanym – fakultatywne narzędzie dla gmin, które ten obszar wyznaczają.**



# Obszar zurbanizowany

Obszary o skupionej zabudowie

Tereny służące  
obsłudze obszarów  
o skupionej  
zabudowie

Inne tereny  
przylegające

Co najmniej 10  
budynków nie  
mających funkcji  
pomocniczej

Odległość między  
najbliżej  
zlokalizowanymi  
budynkami nie  
przekracza 100 m

### **Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi:**

w art. 2 dodać pkt 23 w brzmieniu: „**zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć: wchodzące w skład gospodarstwa rolnego nie więcej niż 2 budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu **przeznaczone do prowadzenia działalności rolniczej przez rolnika**, o którym mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników. W zabudowie tej dopuszcza się wydzielenie w jednym z tych budynków lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku.”

# Obszar zorganizowanego inwestowania

---

- Doświadczenia polskie: nieformalna współpraca gminy z inwestorami, np. Nowe Żerniki (Wrocław), Wolne Tory (Poznań, w przygotowaniu). *Identyfikacja barier.*
- Doświadczenia zagraniczne: Francja – zones d'aménagement concerté, Niemcy – tryby współpracy publiczno-prywatnej. *Wdrożenie 1:1 niemożliwe, konieczna „polska droga” do OZI.*
- Rewitalizacja: próba zorganizowanego inwestowania (miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna, Specjalna Strefa Rewitalizacji). *Ocena funkcjonowania za 2-3 lata.*
- **Krajowa Polityka Miejska (2015): konieczne ramy prawne realizacji dużych zamierzeń urbanistycznych**

# Obszar zorganizowanego inwestowania



## Plan regulacyjny

- Ustalenie przeznaczenia terenu, lokalizacja icp, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy OZI
- Akt prawa miejscowego

## Umowa urbanistyczna

- Zasady integracji działań inwestycyjnych na OZI
- Szczegółowe wytyczne i ustalenia gminy z inwestorami
- Akt notarialny

## Zintegrowane pozwolenie na budowę

- Zgoda budowlana
- Podział nieruchomości
- Wycinka drzew i krzewów
- Ograniczenie korzystania z nieruchomości (infrastruktura techniczna)

**Art. 67z. 1.** *Organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego, związku metropolitalnego oraz wojewodowie prowadzą, w zakresie swojej właściwości, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1382 i 1566), zwane dalej „zbiorami”.*

2. Zbiory obejmują dane przestrzenne tworzone dla:

- 2) studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3. Dane obejmują co najmniej:

- 1) lokalizację przestrzenną zasięgu aktu, o którym mowa w ust. 2, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie, o którym mowa w ust. 2;
- 3) część graficzną aktu, o którym mowa w ust. 2, w postaci jego cyfrowej reprezentacji z nadanymi georeferencjami.



***Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku  
z uproszczeniem realizacji inwestycji służących bezpieczeństwu  
i obronności Państwa***

*- projekt z dnia 19 września 2017 r.*



# Ustawa „obronnościowa”

## OBSZARY ZASTRZEŻONE

na gruntach Skarbu Państwa

wyłączenie władztwa planistycznego i nadanie  
klauzuli tajności – obszar zastrzeżony

ograniczenie sposobu zagospodarowania lub  
użytkowania obszarów przyległych – strefa  
ochronna obszaru zastrzeżonego

ułatwienia w lokalizacji i realizacji inwestycji (bez  
decyzji LICP)

rozporządzenie MON /MSWIA

**Kodeks urbanistyczno-budowlany**  
**ustawa o organach**  
**ustawa o zawodach**

**Przepisy wprowadzające**

## **Przywrócenie zawodu urbanisty:**

- Uprawnienia zawodowe po złożeniu egzaminu państwowego i wpisie do rejestru prowadzonego przez Ministra IB.
- Obowiązek ustawicznych szkoleń.
- Zasady etyki zawodowej (bezstronność, rzetelność).
- Odpowiedzialność dyscyplinarna - faktyczna kontrola nad wykonywaniem zawodu urbanisty:
  - Komisja dyscyplinarna przy Ministrze IIB.
  - Kary od upomnienia do wykreślenia z rejestru (zakaz wykonywania zawodu).

## **Art. ...**

Przestrzeń jest dobrem wspólnym, podlegającym ochronie prawnej.

## **Art. ...**

Każdy ma prawo do korzystania z nieruchomości w jej istniejącym stanie zagospodarowania.

## **Art. ...**

§ 1. Realizacja inwestycji następuje na podstawie i w granicach określonych ustaleniami planu miejscowego albo planu lokalizacji.

§ 2. Na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego albo planu lokalizacji, realizacja inwestycji następuje **wyjątkowo** ...



**Art. 140 Kodeksu cywilnego:** W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy **zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa**, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Prawo własności chroni własność w stanie istniejącym.

Przekształcenie przedmiotu własności (np. realizacja inwestycji) następuje zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (określa je plan miejscowy).

# Wolność budowlana

Z wolności budowlanej w danym stanie faktycznym efektywnie może korzystać **wyłącznie jedna osoba.**

Istnienia wolności budowlanej nie da się pogodzić z potrzebą **rozwiązywania konfliktów przestrzennych.**



---

# Księga II

## Przepisy materialne

(zasady gospodarowania przestrzenią)

# Planowanie przestrzenne – zasady ogólne

---

**Art. 20.** Celem planowania przestrzennego jest:

- 1) wykorzystanie w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony obszarów zurbanizowanych, w tym przeciwdziałanie ich degradacji;
- 2) podejmowanie szczególnych działań w celu racjonalnego zagospodarowania obszarów zurbanizowanych wymagających przywrócenia ładu przestrzennego, w tym wtórnego wykorzystania w celach inwestycyjnych;
- [...]
- 4) ograniczenie wyznaczania obszarów nowej urbanizacji wyłącznie do przypadków braku możliwości zaspokojenia potrzeb rozwojowych na obszarach zurbanizowanych;
- 5) kształtowanie przestrzeni w sposób uwzględniający ochronę środowiska oraz zapewniający ochronę i efektywne wykorzystanie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności poprzez dążenie do ograniczenia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

# Teren inwestycji

---

**Teren inwestycji** – nieruchomość albo nieruchomości, na których realizowana jest i użytkowania inwestycja (dawniej: działka budowlana).

**Budownictwo jednorodzinne:**

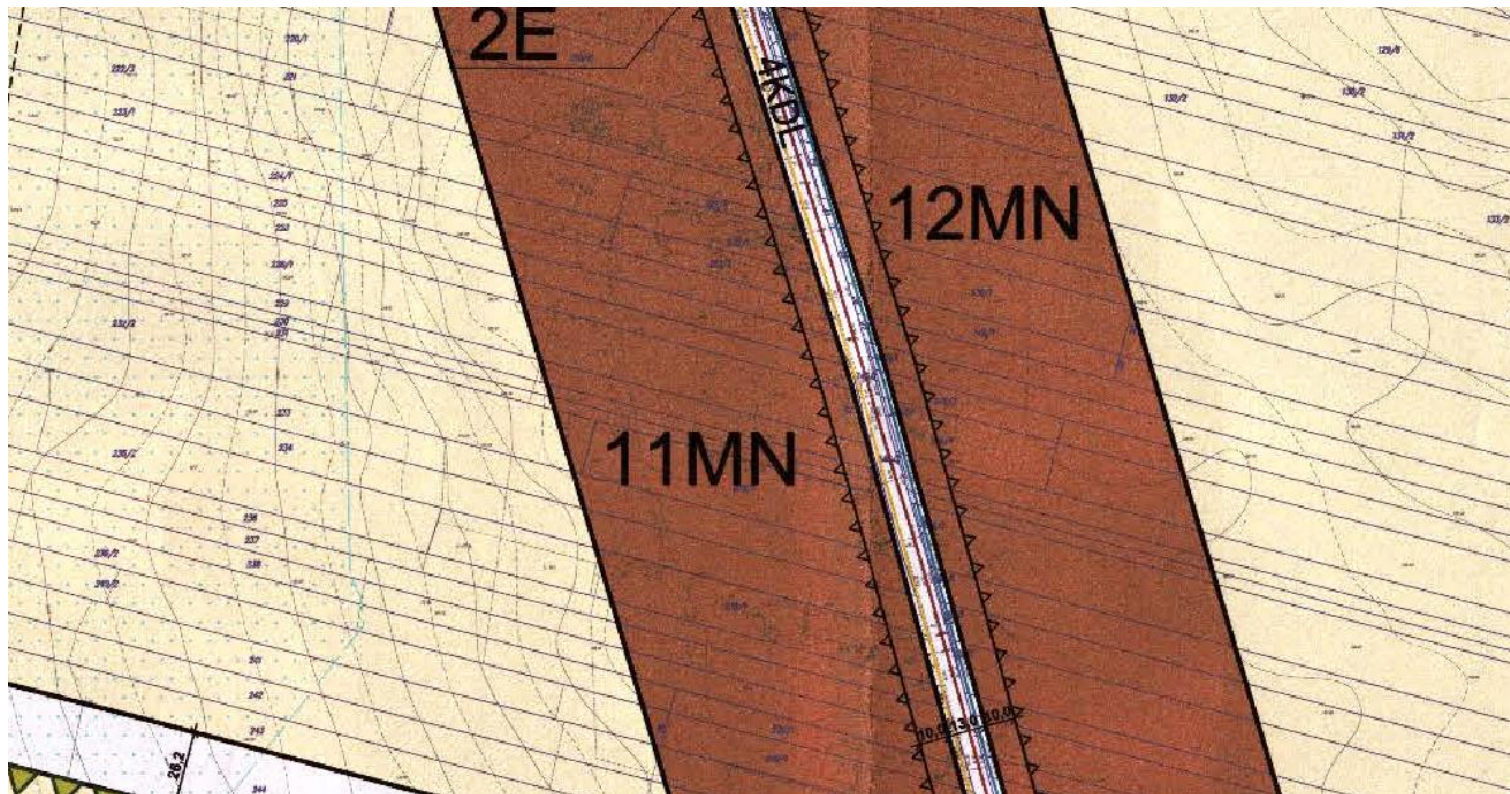
jeden teren inwestycji = jeden budynek mieszkalny.

Zasady obsługi przez uzbrojenie terenu.  
*sieci vs. źródła indywidualne*

Zasady dostępu do drogi publicznej.  
*wymogi dot. drogi wewnętrznej*



# Teren inwestycji - obecnie



# Teren inwestycji - obecnie





# Teren inwestycji - KUB



## Kategorie inwestycji – podział na 6 kategorii

**Tryb uzyskania zgody inwestycyjnej według wpływu na przestrzeń oraz stopnia skomplikowania technicznego.**

### **Kategoria 1**

najprostsze  
konstrukcje

### **Kategoria 2**

mniej  
skomplikowane  
inwestycje

### **Kategorie 3-6**

bardziej  
skomplikowane  
inwestycje, np.  
budynki  
jednorodzinne,  
stadiony,  
elektrownie,

# Funkcje budynków

---

- 1) mieszkalne jednorodzinne;
- 2) mieszkalne wielorodzinne;
- 3) produkcyjne;
- 4) zamieszkania zbiorowego;
- 5) usługowe;
- 6) letniskowe;
- 7) inwentarskie;
- 8) pomocnicze.

- zamknięty katalog funkcji standaryzuje przestrzeń, umożliwia sformułowanie wobec niej wspólnych wymagań (np. dostęp do drogi publicznej)

## Wymagania dotyczące inwestycji

---

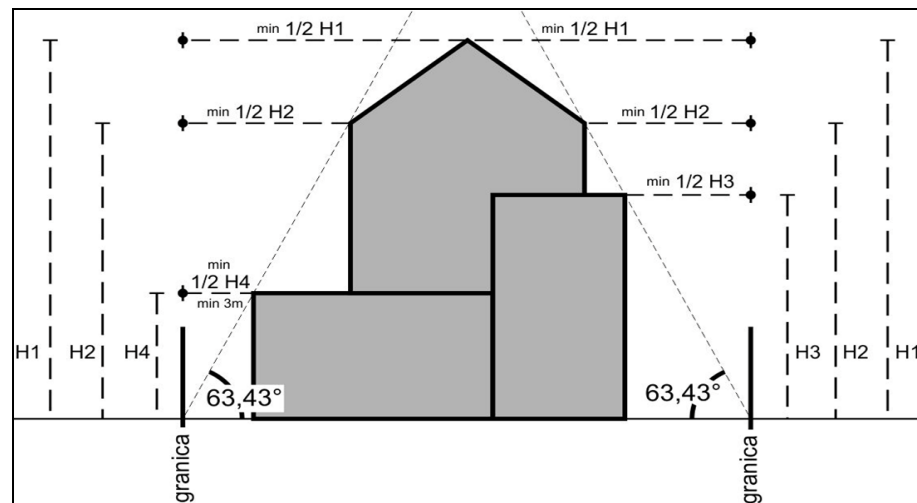
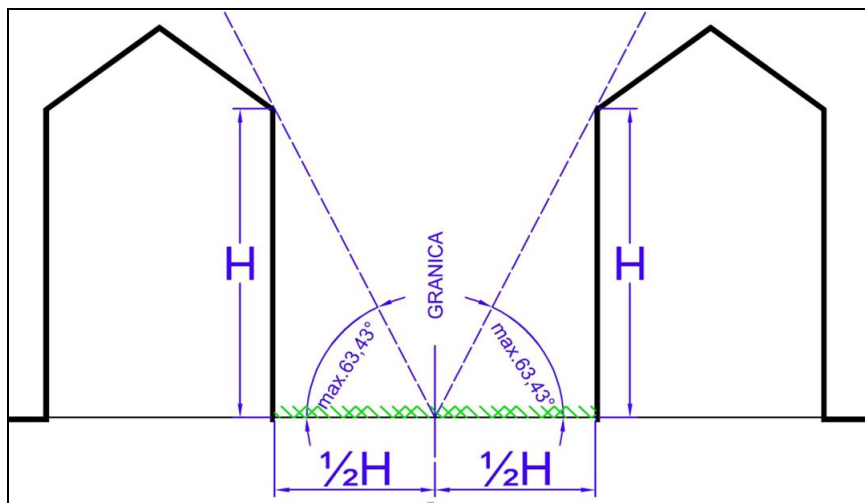
### **Kodeks określa podstawowe wymagania, jakie powinny spełniać inwestycje i obiekty budowlane w zakresie:**

- nośności i stateczności konstrukcji;
- bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- higieny i zdrowia;
- ochrony środowiska, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu;
- bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów;
- ochrony przed hałasem;
- oszczędności energii i izolacyjności cieplnej

## Sytuowanie budynków

Wprowadzenie zasady „trójkąta” - minimalna odległość budynku od granicy działki i osi jezdni będzie uzależniona od jego wysokości; <http://bit.ly/2sG4NJV>

Podstawowa proporcja -  $\frac{1}{2} h$ , przy zachowaniu odległości – 4 m (ściana z oknami lub drzwiami), 3 m (ściana bez okien)



# Sytuowanie obiektów liniowych

Obiekty liniowe sytuuje się w **pasach technologicznych**, których minimalna szerokość zostanie określona w rozporządzeniu Rady Ministrów

Dla największych inwestycji liniowych Kodeks określa **strefy bezpieczeństwa** oraz ograniczenia w nich występujące

Zalety takiego rozwiązania:

- łatwiejsza procedura realizacji inwestycji w pasie technologicznym (nieistotne odstąpienie)
- łatwiejsza procedura późniejszej przebudowy obiektu liniowego



# Sytuowanie obiektów uciążliwych

---

- **Elektrownie wiatrowe** – kodyfikacja rozwiązań ustawowych z 2016 r.
- **Cmentarze** – uporządkowanie rozwiązań z lat. 60.
- **Uciążliwa produkcja rolnicza** – wprowadzenie wymogów lokalizacyjnych gwarantujących sytuowanie w bezpiecznej odległości względem siedlisk.

## Zasada generalna:

plan miejscowy może modyfikować wszystkie kodeksowe zasady sytuowania, jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami. Wyjątek dla sytuowania uciążliwej produkcji rolniczej.

## **Rozporządzenia ministrów.**

Bez sytuowania (materia ustawowa).

Możliwość stosowania rozwiązań zamiennych wobec warunków określonych w rozporządzeniach. W niektórych przypadkach wymóg potwierdzenia dopuszczalności ekspertyzą albo zatwierdzenia przez organ.

Możliwość odstąpienia wobec obiektów zabytkowych (zgoda WKZ).

# Cele publiczne

---

Publiczny zasób mieszkaniowy  
Drogi piesze, pieszo-jezdne, place  
Tereny zieleni publicznej  
Jednostki wytwórcze centralnego dysponowania  
Schroniska dla zwierząt

## **Podział na klasy – znaczenie dla interesu publicznego.**

I – strategiczne  
II – pozostałe liniowe  
III – kubaturowe

## **Likwidacja specustaw.**

---

# Księga III

## Planowanie przestrzenne

**Gmina głównym podmiotem planującym przestrzeń (domniemanie właściwości)**

Określenie roli województwa, związku metropolitalnego, wojewody, Rady Ministrów.

Związki międzygminne, porozumienia j.s.t.

Komisje urbanistyczne, Rada ds. Gospodarowania Przestrzenią

Zasady regularnej oceny polityki przestrzennej – obowiązki organów.

# Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym

---

- Zasady udziału społeczeństwa w procesie gospodarowania przestrzenią na wszystkich szczeblach
- Jawność (Rejestr urbanistyczno-budowlany)
- Zdefiniowanie pojęcia „podanie do publicznej wiadomości”
- Wnioski, uwagi, udział w dyskusji publicznej – podstawowe formy partycypacji
- Zasady organizacji dyskusji publicznych – czas, miejsce, forma. Dostępność miejsca oraz treści dla osób z ograniczeniami.
- Otwarty katalog form partycypacji: spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjne, ankiety, wywiady, grupy przedstawicielskie

# Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym





Studium



Plan miejscowy



Przepisy urbanistyczne



- Obszar zurbanizowany
- Obszar nowej urbanizacji (bilans)
- **Poza obszarem zurbanizowanym – strefy funkcjonalne: rolna, rolna z siedliskami, uciążliwej produkcji rolniczej**
- Obszar porządku przestrzennego (tereny przygotowane do inwestowania bez planu miejscowego)
- Podział gminy na strefy funkcjonalne (HILUCS)
- Standardy urbanistyczne
- Podstawowe parametry zagospodarowania terenu
- Plan wykonania studium – harmonogram realizacji polityki przestrzennej

# Plan miejscowy

---

- Katalog inwestycji realizowanych wyłącznie na podstawie planu (np. kategoria 6, dominanta krajobrazowa)
- Wymagania odnośnie obszaru objętego planem
- Doprecyzowanie i rozwinięcie katalogu ustaleń planu (ustalenia dot. sytuowania, w tym modyfikacja zasad kodeksowych)
- Ustalenia warstwowe (nie: własność warstwowa)
- Możliwość wygaszenia zgód inwestycyjnych (odszkodowanie)

## Cele:

- wyznaczenie terenów inwestycji o parametrach umożliwiających zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem i wskaźnikami zagospodarowania terenu
- możliwość realizacji dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego
- odstąpienie od przeprowadzania – tylko w przypadku, gdy obszar ma strukturę adekwatną dla realizacji ustaleń planu miejscowego
- zasady jak dla obecnego scalenia i podziału
- **dokonyje się w planie miejscowym, bez osobnej uchwały**

# Plan miejscowy

---

**Zasada:** plan uchwała się, gdy zabezpieczone jest finansowanie inwestycji własnych gminy niezbędnych do funkcjonowania obszaru nim objętego (umowa urbanistyczna, WPF, kontrakt terytorialny itd.)

**Gmina:** obowiązek realizacji infrastruktury zawartej w planie – 8 lat od wejścia w życie.

# Plan miejscowy



1. Obecna „uchwała reklamowa” (dla obszaru całej gminy).
2. Dla obszaru porządku przestrzennego – podstawowe parametry uzupełniania zabudowy zgodnie ze strefą funkcjonalną.
3. **Dla obszarów siedliskowych – parametry przekształcania istniejących siedlisk.**

Uchwalane jako jeden akt prawa miejscowe, łącznie ze studium.

# Inwestowanie bez planu miejscowego

---

## **Obszar porządku przestrzennego**

Zgodnie z przepisami urbanistycznymi

## **Obszar siedliskowy**

Zgodnie z przepisami urbanistycznymi (bez tworzenia nowych siedlisk)

## **Pozostałe obszary**

Katalog dopuszczalnych inwestycji w Kodeksie (np. remont, przebudowa bez zmiany funkcji, urządzenia dla niepełnosprawnych)

**Zabytki** – szersza możliwość inwestowania bez planu, za zgodą WKZ.

# Postępowanie dla lokalnych aktów planistycznych

---

Jedno postępowanie dla wszystkich lokalnych aktów planistycznych.

Więcej partycypacji na etapie przystąpienia (plan).

Szeroki katalog przypadków dla uproszczonej wersji postępowania (m.in. przepisy urbanistyczne, nieistotna zmiana planu miejscowego).

Możliwość łącznego procedowania studium i planu, także studium i przepisów urbanistycznych.



---

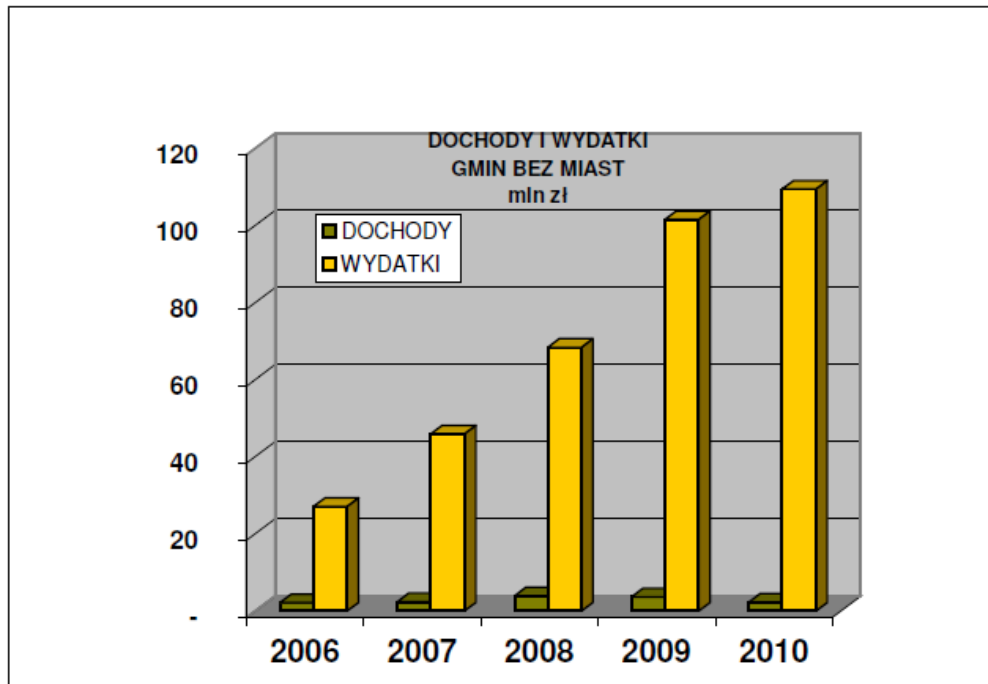
# **Finansowanie urbanizacji**

## **Współpraca publiczno-prywatna**

### **Obowiązki inwestora**

# Finansowanie urbanizacji – stan obecny

## ZOBOWIĄZANIA GMIN



„Wiele gmin ponosi lub będzie ponosić koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszty budowy infrastruktury technicznej na terenach, które nigdy nie będą zabudowane, na skutek wielokrotnie przeszacowanego bilansu potrzeb terenowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz na terenach zabudowanych ekstensywnie. Według dostępnych szacunków koszty te wynoszą: **40-59 mld zł, 67 mld zł** oraz **129 mld zł.**”

# Finansowanie urbanizacji – stan obecny

---

## **Właściciele nieruchomości:**

- **eksternalizacja kosztów urbanizacji** (drogi publiczne, infrastruktura techniczna, koszty obsługi nowych terenów urbanizowanych ekstensywnie)
- **internalizacja korzyści** (wzrost wartości nieruchomości, odszkodowanie planistyczne, powszechne unikanie opłaty planistycznej)

## **Gminy:**

- gigantyczne odszkodowania, w coraz większym stopniu zaspokajające spekulację, nie realnie poniesione szkody
- brak wpływów z opłaty planistycznej (obchodzenie przepisów o zbyciu nieruchomości)
- nieefektywne mechanizmy opłat adiacenckich

# Finansowanie urbanizacji – stan obecny

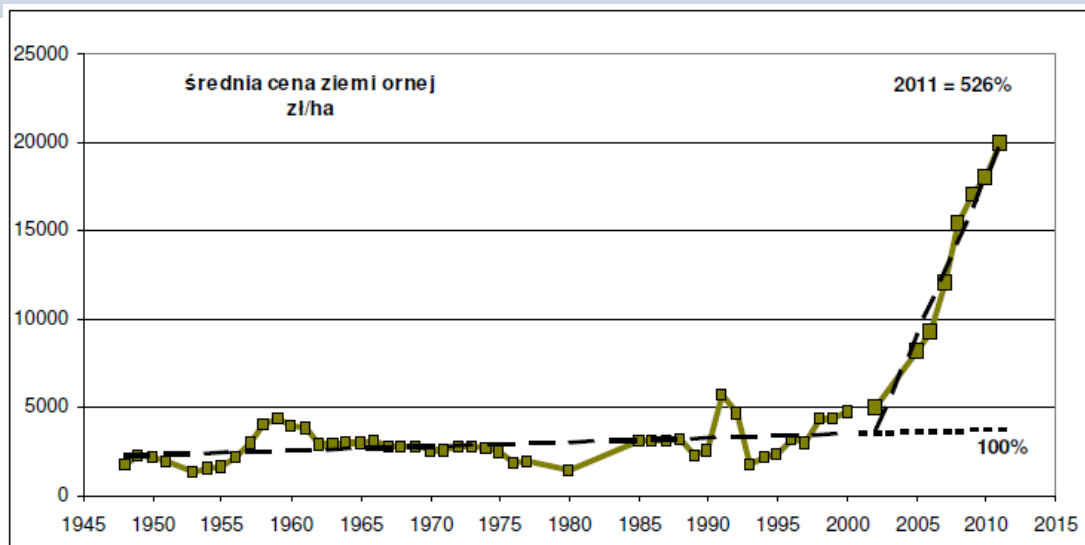
## Gospodarowanie przestrzenią to system

**odškodowanie  
planistyczne  
(gmina)**

**opłata  
planistyczna**

**opłata adiacencka  
(scalenie i podział)**

**opłata adiacencka  
(infrastruktura  
techniczna)**



## **Propozycje podstaw odszkodowawczych - Kodeks:**

1. wygaszenie planem miejscowym zgody inwestycyjnej
2. plan miejscowy przewiduje, dla nieruchomości znajdującej się na obszarze urbanizacji, istotne ograniczenia w realizacji inwestycji, uniemożliwiające wykorzystanie nieruchomości w jakimkolwiek celu gospodarczym
3. (zmiana planu miejscowego) w inny sposób powoduje istotny spadek wartości nieruchomości – roszczenie w przypadku zbycia nieruchomości

## **Dwie okoliczności wyłączające odpowiedzialność odszkodowawczą:**

**1.** Roszczenia nie przysługują, jeżeli zmiana uchwalenie albo zmiana miejscowego poprzedzona była co najmniej 7-letnim okresem obowiązywania planu miejscowego, w czasie którego właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości nie uzyskał zgody inwestycyjnej na realizację zagospodarowania określonego w tym planie w zakresie budynku odpowiadającego przeznaczeniu terenu albo strefie funkcjonalnej.

**2.** Ustalenie planu miejscowego jest rezultatem uwzględnienia:

- 1) wiążących gminę ustaleń dokonanych w aktach, dla których obowiązują odrębne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej;
- 2) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

# Opłata infrastrukturalna

---

**Obszar ulepszenia nieruchomości** – określenie nieruchomości, które skorzystają na zawartych w planie inwestycjach.

**Fakultatywny charakter.**

**Zakres:** inwestycje drogowe, sieci wodno-kanalizacyjne. Ewentualnie: pozostałe sieci, jeżeli gmina jest inwestorem.

**Podstawa ustalenia:** faktyczne koszty realizacji inwestycji. Szacunek kosztów – w planie miejscowym (informacja dla właścicieli nieruchomości).

**Wysokość:** 10-50% kosztów inwestycji. Płatność w ratach rocznych.  
Zabezpieczenie hipoteką.

# Ponadlokalne planowanie przestrzenne

---

## **Poziom krajowy**

Brak aktu planistycznego – ustalenia w zintegrowanej strategii rozwoju

## **Poziom wojewódzki**

Ustalenia przestrzenne województwa – wiążące gminy, np. obszary lokalizacji WOH, elektrowni wiatrowych, uciążliwej produkcji rolniczej  
Dominanty krajobrazowe, zasady ochrony krajobrazu

## **Poziom metropolitalny**

Studium ramowe – zakres ustaleń podobny jak obecnie



# Nadzór nad działalnością planistyczną j.s.t.

---

Wydłużenie okresów na rozstrzygnięcie nadzorcze (z 30 do 60 dni).

Wspólne postępowanie wojewody i RIO (plan miejscowy).

Doprecyzowanie przesłanek istotnego naruszenia prawa (np. naruszenie przepisów o finansowaniu aktu).

Ograniczenie czasowe stwierdzenia nieważności aktu przez sąd administracyjny (3 lata).

# Lokalizacja inwestycji celu publicznego

---

- **Plan miejscowy** – zawsze dopuszczalny jako podstawa lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- **Plan lokalizacji** – umożliwia lokalizację dużych celów publicznych (autostrad, linii kolejowych) na terenie wielu gmin.
- Wygasa sprzeczne z nim ustalenia planów miejscowych.
- Procedowany łącznie z oceną oddziaływania na środowisko.
- **Plan rezerwacji** – dodatkowe narzędzie umożliwiające czasową rezerwację terenu dla inwestycji strategicznych (do 4 lat).

# INSPIRE – wymogi techniczne aktów planistycznych

- Akt planowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej.
- Do aktu sporządza się i utrzymuje bazę danych.
- Dane przestrzenne zgromadzone w zbiorze w postaci wektorowej z przypisanym państwowym systemem odniesień przestrzennych.
- Standard bazy danych określi rozporządzenie.
- Wspólne zasady dla wszystkich aktów planowania przestrzennego.
- Interoperacyjność danych przestrzennych z Rejestrem oraz innymi zbiorami danych (geoportal itd.).
- **Dane jako podstawa decyzji publicznych.**



# Podział nieruchomości

---

- **Warunek podziału:** można utworzyć teren inwestycji dostosowany do wymagań Kodeksu.
- Podziału dokonuje się w zgodzie inwestycyjnej, osobnej decyzji, decyzji zintegrowanej albo orzeczeniem sądu.
- Podziały sądowe – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego albo za zgodą wójta / organu ochrony zabytków.
- **Poza obszarem zurbanizowanym – brak podziałów.**
- Tryb scalenia i podziału na zgodny wniosek właścicieli.

---

# Narodowy Instytut Urbanistyki i Architektury



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA

Dziękuję za uwagę

**Michał Leszczyński**  
**Z-ca Dyrektora DPPiGN**

[michal.leszczynski@mib.gov.pl](mailto:michal.leszczynski@mib.gov.pl)

linkedin: [bit.ly/2qTWPeB](https://bit.ly/2qTWPeB)

